

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

Datum:
23.01.2019

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	05.02.2019	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	06.02.2019	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	21.02.2019	Entscheidung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70,,
- Bericht und vorläufige Beschlüsse zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2)
BauGB
- Bericht und vorläufige Beschlüsse zur Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- Beschluss zur erneuten öffentlichen verkürzten Auslegung gem. § 3 (2) i.V.m. §
4a BauGB
- Beschluss zur erneuten verkürzten Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) i.V.m. § 4a BauGB**

Beschlussvorschlag 1:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“ geäußert wurden.

Beschlussvorschlag 2:

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 7) werden wie folgt vorläufig beschlossen:

- 2.1 Es wird beschlossen, die Unitymedia NRW GmbH am weiteren Verfahren zu beteiligen.
- 2.2 Es wird beschlossen, den Anregungen des LWL-Archäologie für Westfalen durch
 - die Vereinbarung eines Ortstermins mit der Behörde, der Stadtverwaltung und dem Vorhabenträger die Projektumsetzung sowie
 - die Regelung in den Durchführungsvertrag aufzunehmen, dass zur Dokumentation der Bodendenkmäler ein ausreichendes Zeitfenster vorzusehen ist und auf die Kostenübernahme der archäologischen Untersuchungen im Rahmen der Baumaßnahme gem. § 29 DSchG NRW hingewiesen wird, zu folgen.
- 2.3 Es wird beschlossen, die Richtfunkverbindungen mit Schutzstreifen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG nachrichtlich in die Planzeichnung einzutragen.

- 2.4 Es wird beschlossen, die Hinweise der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW) zur Kenntnis zu nehmen.
- 2.5 Es wird beschlossen, die Hinweise des Kreises Coesfeld (Abfallwirtschaft) an den Vorhabenträger weiterzuleiten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
- 2.6 Es wird beschlossen, der Anregung des Kreises Coesfeld (Untere Naturschutzbehörde) zu folgen, indem die gutachterlich vorgesehenen Abbruchregelungen eingehalten werden.
- 2.7 Es wird beschlossen, den Anregungen des Kreises Coesfeld (Untere Wasserbehörde) zu folgen, indem
- die Trinkwasserversorgung durch das öffentliche Netz erfolgt,
 - Erdwärmennutzungen vorab mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen ist,
 - Grundwasserabsenkungen bei den Bauarbeiten auch mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.
- 2.8 Es wird beschlossen, den Anregungen des Kreises Coesfeld (Immissionsbehörde) durch Änderung der Zweckbestimmung in altengerechtes Wohnen mit Betreuung und der zulässigen Nutzungen zu folgen.
- 2.9 Es wird beschlossen, der Anregung des Kreises Coesfeld (Brandschutzdienststelle) durch Änderung der erforderlichen Löschwassermenge auf 1.600 l/Min. für 2 Stunden im Hinweis Nr. 4 zu folgen.
- 2.10 Es wird beschlossen, die Hinweise der Stadtwerke Coesfeld GmbH zur Kenntnis zu nehmen und die Information an den Vorhabenträger weiterzuleiten.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen erneut die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie erneut die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB jeweils in Verbindung mit § 4a BauGB an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“ verkürzt zu beteiligen.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“ befindet sich im Letter Ortskern neben der Pfarrkirche St. Johannes. Die Hauptverbindungsstraße „Coesfelder Straße“ führt am Plangebiet vorbei, wobei sie durch die Umgehungsstraße mittlerweile entlastet wird. Im Norden schließt der Alte Kirchplatz, der ein zentraler Treffpunkt ist, an.

B Planungsanlass / Zielsetzung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 08.11.2018. (siehe Vorlage 224/2018) beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“ im beschleunigten Verfahren gem. § 2 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

In der gleichen Sitzung wurde beschlossen mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“ zu beteiligen.

Der Gastronomiebetrieb „Bürgerhaus Böinghoff“ im Ortsteil Lette bedarf nach seiner Schließung einer neuen Nutzung. Der demografische Wandel macht auch um Coesfeld keinen Bogen.

Ein Vorhabenträger aus der Region ist an die Stadt Coesfeld mit der Idee, gesundheitliche Dienstleistungen innerhalb einer Wohnanlage im Ortskern Lette zu etablieren, herangetreten. Insgesamt sollen 20 Wohneinheiten und 12 Apartments für das gesundheitliche Wohlbefinden in einem Neubau entstehen, wozu der Altbau abgebrochen werden muss.

Für den Standort bieten sich als Folgenutzung Altenwohnungen mit Betreuung für ältere Menschen an. Die Lage im Ortskern erleichtert den Bewohnern ein selbstständiges Leben in vertrauter Umgebung, wozu auch die Bushaltestelle vor dem Haus beiträgt. Neben der Wohngemeinschaft ist eine abwechslungsreiche Umgebung im Alter erwünscht.

Vorhabenträger und Stadtverwaltung sind sich einig, dass grundsätzlich die Seniorenwohnanlage mit gesundheitlichen Dienstleistungen in den Ortskern passt und zur Belegung beiträgt. Das Bauprojekt ist zu unterstützen und in Abstimmung mit der Stadt Coesfeld, dem Gestaltungsbeitrag und weiteren Raumrestriktionen zu entwickeln.

C Sachverhalte für die vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

zu Beschlussvorschlag 1:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung sämtlicher Unterlagen wie Planzeichnung und Begründung in der Zeit vom 20.11.2018 bis einschließlich 20.12.2018 bei der Stadtverwaltung Coesfeld (siehe Bekanntmachung Amtsblatt Nr. 21 - 2018).

In diesem Rahmen wurden zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“ keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken geäußert.

Beschlussvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“ geäußert wurden.

D Sachverhalte für die vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

zu Beschlussvorschlag 2:

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.11.2018 in der Zeit vom 20.11.2018 bis einschließlich 20.12.2018. Im Rahmen der Beteiligung wurden bezüglich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“ folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 7) geäußert.

2.1 Stellungnahme Unitymedia NRW GmbH (Schreiben vom 28.11.2018):

„vielen Dank für Ihre Informationen. Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.“

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung ist zu begrüßen. Das Unternehmen wird am weiteren Verfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die Unitymedia NRW GmbH am weiteren Verfahren zu beteiligen.

2.2 LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster (Schreiben vom 28.11.2018):

„das Planungsgebiet tangiert in vollem Umfang eine Fläche von archäologischem Belang, hier konkret den mittelalterlichen Kern der Ortschaft Lette.

Lette erfährt eine erste Erwähnung als „Leitti in pago Uuithirothun“ am Ende des 9. Jahrhunderts in den Güterverzeichnissen der Abtei Werden in Essen. Den Mittel- und Ausgangspunkt der mittelalterlichen Ortsentwicklung bildet die Kirche, deren vormaliger Standort jedoch nicht mit dem der heutigen Kirche gleichzusetzen ist, sondern sich im Bereich der heutigen Fläche „Alter Kirchplatz“ befand. Die als untertägiges Bodendenkmal erhaltene, 1919 abgerissene Kirche St. Johannis Bapt. wird erstmals 1260 als Pfarre urkundlich belegt. In diesem Bereich wurden bereits in den Jahren 1979/80 Ausgrabungen durchgeführt, die den Nachweis zweier Vorgängeranlagen hochmittelalterlicher Zeitstellung erbrachten. Die 1174 erfolgte Schenkung eines Oberhofes durch Bischof Hermann II. an das Prämonstratenserklster Valar zeigt ferner, dass auch die Bischöfe von Münster hier begütert waren. Somit könnte die Kirche von Lette möglicherweise auf eine bischöfliche Eigenkirche zurückgehen, die nach der geschilderten Besitzübernahme vergrößert und auf deren Initiative mit Pfarrechten ausgestattet worden sein dürfte.

Für die Geschichte und Entwicklung Lettes ist die Kirche als Mittelpunkt des vormaligen Kirchplatzes somit von maßgeblicher Bedeutung, dies auch gerade hinsichtlich ihres direkten Umfeldes. Noch dem Urkataster Lettes ist eine für das Westmünsterland typische kleinparzellige Kirchplatzbebauung zu entnehmen. Das Planungsgebiet tangiert dabei den südwestlichen Bereich der historisch überlieferten Kirchhofrandbebauung, reicht aber auch noch über diesen hinaus in den Bereich des vormaligen Kirchplatzes. Dies lässt die Einschätzung zu, dass innerhalb des Planungsgebietes mit untertägig erhaltenen Befunden und Funden mindestens des 13. Jahrhunderts gerechnet werden muss. Es könnten aber auch ältere Strukturen zu Tage treten, welche neue Erkenntnisse zu Aufbau und Alter der Siedlung ergeben, etwa nicht bekannte Baustrukturen aus den Anfängen der Ortsentwicklung. Der Status als Pfarrkirche lässt außerdem, zumindest im nordwestlichen Planungsgebiet, Bestattungen erwarten, welche u.U. bereits bei geringen Eingriffstiefen anzutreffen sind. Darüber hinaus konnte bei den Ausgrabungen auf dem Kirchplatz ein Teil einer Siedlung aus der Römischen Kaiserzeit (2. – 4. Jahrhundert n. Chr.) nachgewiesen werden. Aller archäologischen Erfahrung nach muss davon ausgegangen werden, dass sich diese Siedlung auch bis in das Planungsareal erstreckt.

Beide Fundstellen erfüllen die Kriterien, die an ein Bodendenkmal gem. § 2.5 DSchG geknüpft sind, so dass Belange der Bodendenkmalpflege in hohem Maße betroffen sind.

Somit sind archäologische Dokumentationsmaßnahmen im Zuge der Projektumsetzung zwingen erforderlich.

Aus den genannten Gründen wird um die Einberufung eines Ortstermins mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Beginn der Projektumsetzung gebeten um das weitere Vorgehen auf Basis des gegenwärtigen Baubestandes und der Planungen zu besprechen. Dies soll auch vor dem Hintergrund geschehen, dass Bereiche des

geplanten Neubaus und der Umbauplanungen im Bereich der Coesfelder Straße auf Basis der vorliegenden Planungen Teile des eingetragenen Bodendenkmals MKZ 4109,0051 tangieren. Daher wird auch um die Beteiligung einer mit den im Zuge des Projektes verbundenen Umbauplanungen im Bereich der Coesfelder Straße betrauten Person gebeten.

In jedem Fall ist für die Dokumentation der Bodendenkmäler ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen.

Gemäß § 29 DSchG NRW sind die Kosten der archäologischen Untersuchung im Rahmen der Baumaßnahme durch den Verursacher zu tragen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Abschätzung und Abstimmung der notwendigen archäologischen Arbeiten ist ein Ortstermin mit Vorhabenträger, LWL-Archäologie für Westfalen und der Stadtverwaltung notwendig. Der Termin ist kurzfristig zu vereinbaren und durchzuführen. Schließlich sind die archäologischen Untersuchungen so in die Projektumsetzung zu integrieren, dass es möglichst zu keinen Verzögerungen kommt.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, den Anregungen des LWL-Archäologie für Westfalen durch

- die Vereinbarung eines Ortstermins mit der Behörde, der Stadtverwaltung und dem Vorhabenträger die Projektumsetzung sowie
- die Regelung zur Dokumentation der Bodendenkmäler ein ausreichendes Zeitfenster vorzusehen ist und auf die Kostenübernahme der archäologischen Untersuchungen im Rahmen der Baumaßnahme gem. § 29 DSchG NRW hingewiesen wird, zu folgen.

2.3 Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (E-Mail vom 14.11.2018):

„aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

- *durch das Plangebiet führen fünf Richtfunkverbindungen hindurch*
- *die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 305551931 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 15 m und 45 m über Grund*
- *die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 305555009, 305555834, 305555835 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 43 m und 73 m über Grund*
- *die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 305556722 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 15 m und 45 m über Grund*

Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen. Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.

Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60 m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und

vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.

Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m einhalten werden.

Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s. o. festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.

Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Über dem Plangebiet liegen mehrere Schutzstreifen von Richtfunkstrecken, d. h. das Richtfunkstreckenzentrum führt nicht über das Plangebiet. Die vertikale Fresnelzone liegt bei 15 bis 73 m. Als Fresnelzone bezeichnet man bei der Funkübertragung räumliche Bereiche zwischen Sende- und Empfangsstelle, in der Hindernisse die Funkübertragung stören können.

Die geplante Wohnanlage für ältere Menschen bleibt unter 15 m, sodass von keiner Störung der Richtfunkübertragung durch das Vorhaben auszugehen ist.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die Richtfunkverbindungen mit Schutzstreifen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG nachrichtlich in die Planzeichnung einzutragen.

2.4 Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW (Schreiben vom 30.11.2018):

„zu den bergbaulichen Verhältnissen erhalten Sie folgende Hinweise:

Das o.g. Vorhaben liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“ im Eigentum des Landes NRW. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

Ferner liegt das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Nordrhein-Westfalen Nord“. Inhaberin der Erlaubnis ist die Mobil Erdgas-Erdöl GmbH, Caffamacherreihe 5 in 20355 Hamburg. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

In den hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes Bergbau nicht verzeichnet.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Rohstoffabbau ist zurzeit nicht geplant, obwohl eine Erlaubnis zur Aufsuchung von „Kohlenwasserstoffen“ vorliegt. Sie klärt im Kern wer antragsbefugt im Abbauggebiet ist. Wenn ein Abbau geplant wird, sind die erforderlichen Genehmigungen inkl. Umweltprüfung insbesondere Grundwasserschutz beizubringen. An dem Verfahren werden insbesondere die Kommunen und Bürger beteiligt.

Bergbauschäden sind aufgrund des fehlenden Bergbaus unter dem Plangebiet nicht zu erwarten.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die Hinweise der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW zur Kenntnis zu nehmen.

2.5 Kreis Coesfeld, Abfallwirtschaft (Schreiben vom 12.12.2018):

„zu dem o.g. Verfahren nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:

Im Rahmen des zu stellenden Abbruchantrages sind seitens des Aufgabenbereiches Abfallwirtschaft folgende Auflagen zu erfüllen:

- *Gemäß dem Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 01.06.2012 (§ 28 Abs. 1) in Verbindung mit der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV) vom 20.10.2006, ist nach Abschluss der Maßnahme ein Nachweis über Art und Menge des Abbruchmaterials und dessen Verbleib dem Kreis Coesfeld - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - vorzulegen.*
- *Bei der Beseitigung von gefährlichen Abfällen sind die Bestimmungen der Nachweisverordnung zu beachten. Soweit die Entsorgung nicht über einen bestätigten Sammelentsorgungsnachweis erfolgt, ist vor der Beseitigung eine Erzeugernummer beim Kreis Coesfeld - Untere Abfallwirtschaftsbehörde – zu beantragen. Die Nachweise (Begleitscheine/ Übernahmescheine) über die erfolgte ordnungsgemäße Entsorgung sind dem Kreis Coesfeld – Untere Abfallwirtschaftsbehörde - vorzulegen.*
- *Bei der Entsorgung asbesthaltiger Abfälle (Isolierungen, Wand-, Deckenverkleidungen, Dachplatten usw.) sind die Anforderungen des LAGA-Merkblattes "Entsorgung asbesthaltiger Abfälle", eingeführt durch RdErl. Vom 21.11.2002 (MBL NW S. 1331) sowie die Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS 519) - in der jeweils gültigen Fassung - einzuhalten.*
- *Bei der Entsorgung künstlicher Mineralwolle-Dämmstoffe wie Glaswolle und Steinwolle, sind die Abfälle am Entstehungsort staubdicht zu verpacken z.B. in reißfeste PE-Säcke oder Big-Bags und gegebenenfalls zu befeuchten.*
- *Die Informationsschrift zum Umgang und zur Entsorgung von Asbest und Mineralwolle der Wirtschaftsbetriebe Kreis Coesfeld GmbH bitte ich zu beachten.*

Im Rahmen des zu stellenden Bauantrages sind folgende Auflagen zu erfüllen:

- *Als Baumaterial verwendete Bauabfälle dürfen keine schädlichen Verunreinigungen enthalten. Soll mineralisches Material für bauliche Maßnahmen verwendet werden (ab 20 m³), sind die "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln" (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der jeweils gültigen Fassung) zu beachten. Eine Verfüllung von Gebäudeteilen, wie Keller, Schächte, Gruben usw. mit Bodenaushub und Bauschutt ist nur zulässig, wenn die Zustimmung des Kreises Coesfeld - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - vorliegt.
Die Verwertung von mineralischen Stoffen aus industriellen Prozessen, Hausmüllverbrennungsgaschen und aus Bautätigkeiten (Recycling-Baustoffe) bedarf*

vorab einer Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz. Der Erlaubnisantrag ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld einzureichen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme teilt hilfreich für den Vorhabenträger die wesentlichen zu erfüllenden Punkte für den Gebäudeabbruch mit.

Die Auflagen sind bereits durch andere einschlägige Regelungen vorgegeben, sodass eine Regelung im Bauleitverfahren nicht notwendig ist. Die Informationen werden an den Vorhabenträger mit der Bitte um Beachtung zugeleitet.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die Hinweise des Kreises Coesfeld (Abfallwirtschaft) an den Vorhabenträger weiterzuleiten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2.6 Kreis Coesfeld, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 12.12.2018):

„Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden seitens der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend der juristischen Fiktion des § 13a BauGB nicht erforderlich.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen und zum Schutz v.a. quartiersuchender Fledermäuse sind die gutachterlich empfohlen Abbruchregeln umzusetzen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt mit der Festsetzung Nr. 7 die Vorgaben der Artenschutzprüfung um:

„Bauzeitenregelung: Der Gebäudeabbruch ist vom 01.04. bis einschließlich 30.06. unzulässig. Abweichend von Satz 1 sind Abbrucharbeiten vom 01.04. bis einschließlich 30.06. zulässig, wenn im Rahmen einer gesonderten artenschutzrechtlichen Begehung durch eine fachkundige Person der Nachweis erbracht ist, dass die Brutkästen nicht von Fledertieren besiedelt sind. Zufallsfunde von geschützten Arten bei der Begehung sind ebenfalls zu beachten. Bei einem Befund sind Maßnahmen mit der UNB Kreis Coesfeld abzustimmen.“

Die gutachterlichen Abbruchregelungen sind gesichert und vom Vorhabenträger einzuhalten.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, der Anregung des Kreises Coesfeld (Untere Naturschutzbehörde) zu folgen, indem die gutachterlich vorgesehenen Abbruchregelungen eingehalten werden.

2.7 Kreis Coesfeld, Untere Wasserbehörde (Schreiben vom 12.12.2018):

„Laut Aufgabenbereich Grundwasser ist die Wasserversorgung der geplanten Wohnanlage durch Anbindung an das öffentliche Netz zu gewährleisten.

Sollte die Nutzung von Erdwärme in Betracht gezogen werden, so ist dies in wasserrechtlicher Hinsicht vorab mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld (Frau Hemsing, Tel. 02541 /18-7312) abzustimmen.

Sollte im Rahmen der Bauarbeiten eine bauzeitliche Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich werden, ist diese vorab mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld (Herr Aufderhaar, Tel. 02541 / 18-7330) abzustimmen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Vorhabenträger plant keine Grundwasserentnahme. Der Anschluss erfolgt an das öffentliche Trinkwassernetz.

Eine Erdwärmenutzung ist zurzeit nicht geplant. Falls sich die Pläne ändern sollten, hat der Vorhabenträger rechtzeitig Kontakt mit der Sachbearbeiterin aufzunehmen. Die Informationen gehen dem Vorhabenträger zu.

Eine temporäre Grundwasserabsenkung für die Bauarbeiten ist erforderlich. Der Vorhabenträger hat sich, wenn nicht bereits geschehen, kurzfristig mit dem Sachbearbeiter in Verbindung zu setzen, um Einzelheiten zu klären.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, den Anregungen des Kreises Coesfeld (Untere Wasserbehörde) zu folgen, indem

- die Trinkwasserversorgung durch das öffentliche Netz erfolgt,
- Erdwärmenutzungen vorab mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen ist,
- Grundwasserabsenkungen bei den Bauarbeiten auch mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.

2.8 Kreis Coesfeld, Immissionsschutzbehörde (Schreiben vom 12.12.2018):

„Der Aufgabenbereich Immissionsschutz gibt folgende Stellungnahme ab:

Planungsanlass ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung eines Objektes mit 20 altengerechten Wohneinheiten und einer Pflegeeinrichtung mit 12 Plätzen. Hierzu soll das Gelände der ehemaligen Gaststätte „Böinghoff“ als Sondergebiet mit der näheren Zweckbestimmung „Pflege und Wohnen“ ausgewiesen werden.

In der näheren Umgebung befinden sich ortskerntypische Nutzungen wie z.B. Gaststätten, Café, Bäcker, Eisdiele, sonstige Einzelhandelsnutzungen aber auch ein Getränkemarkt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortsdurchfahrt B474 im Ortsteil Lette“ innerhalb eines ausgewiesenen Kerngebietes bzw. Mischgebietes.

Auch das Gelände der ehemaligen Gaststätte „Böinghoff“ ist momentan als Kerngebiet ausgewiesen.

Die benachbarten gewerblichen Nutzungen mussten somit z.B. für Lärmimmissionen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Kerngebiete (tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)) an den schutzwürdigen Nutzungen auf dem Gelände „Böinghoff“ sicherstellen.

Durch die Änderung der Gebietsausweisung zu Sondergebiet „Pflege und Wohnen“ wird auch der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch geändert.

Gemäß Punkt 6.1 g) der TA Lärm sind für Pflegeeinrichtungen tags 45 dB(A), nachts 35 dB(A) zu berücksichtigen. Diese Immissionsrichtwerte liegen noch unter den Immissionsrichtwerten für Reine Wohngebiete.

Die umliegenden gewerblichen Nutzungen müssen daher bei Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes nun die v.g. deutlich schärferen Immissionsrichtwerte an den schutzwürdigen Nutzungen im Geltungsbereich sicherstellen.

Dies bedeutet eine deutliche Verschlechterung der jetzigen Immissionssituation für die Gewerbetreibenden. Zudem stellt sich die Frage, ob dadurch in den Bestandschutz der Betriebe eingegriffen wird, wenn diese ihre baurechtlich genehmigten Nutzungen/Betriebszustände etc. aus Gründen des Immissionsschutzes nicht mehr wahrnehmen können.

Hinweis:

Eine Zuständigkeit der hiesigen Unteren Immissionsschutzbehörde liegt für öffentlichen Straßenverkehr nicht vor.

Es wird jedoch daraufhin gewiesen, dass auch die zur Beurteilung von Straßenverkehrslärm heranzuziehende Beurteilungsgrundlage, die 16. BImSchVO, für Altenheime deutlich schärfere Immissionsgrenzwerte anführt.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Als Nutzung sind 20 Wohneinheiten und 12 Apartments mit optionaler Betreuung vorgesehen. Alle Wohnungen sind auf die Bedürfnisse von älteren Menschen ausgerichtet. Sie können, wie jeder ältere Mensch in einer Wohnung auch, gesundheitliche Dienste inkl. Pflegedienste dazu buchen. Bei der Nutzung handelt es sich um kein Pflegeheim, sondern um betreutes Wohnen.

Die Festsetzungen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ließen grundsätzlich ein Pflegeheim zu, obwohl es nicht geplant ist.

Für Pflegeanstalten sieht die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) für den Tageszeitraum 45 dB(A) und den Nachtzeitraum 35 dB(A) vor. Die Richtwerte liegen somit um 10 dB(A) am Tag und in der Nacht um 5 dB(A) unter denen eines allgemeinen Wohngebietes.

Das Plangebiet ist nicht isoliert zu betrachten, sondern als ein Mosaikstein des Ortskerns Lette anzusehen. Mit den Betreuungsdiensten sind auch gewerbliche Leistungen im Plangebiet vorgesehen. Politisch und planerisch gewollt ist die Beibehaltung von Gewerbe insbesondere Einzelhandel im Ortskern. Hierzu sind ausreichende Flächen vorzusehen, die derzeit durch die rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 7 und 76 gesichert sind. Im Erdgeschoss ist Wohnen im Kerngebiet unzulässig. Im das Kerngebiet erfassenden Mischgebiet muss Wohnen und Gewerbe quantitativ und qualitativ entwickelt werden.

Als Bestandteil des Ortskerns hat das Plangebiet den gleichen Schutzanspruch wie Kern- und Mischgebiete- bzw. Urbane Gebiete, von denen es umgeben ist. Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes betragen somit für den Tagzeitraum (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) 60 dB(A) und für den Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) 45 dB(A).

Im Vergleich zur bisherigen Kerngebietsausweisung ergibt sich somit im Plangebiet keine Änderung des Schutzanspruches. Umliegende Gewerbebetriebe bleiben von der Planung in ihren Entfaltungsmöglichkeiten unberührt.

Die Stadt als Träger der Planungshoheit weiß um die rechtliche Problematik festgesetzter Kerngebiete (MK nach BauNVO), in denen ein zu hoher Wohnanteil gegeben ist. Eine Funktionslosigkeit des Bebauungsplan 76 (Rechtskraft 1979) aufgrund der MK-Festsetzungen scheint daher indiziert, zumal weder Bedarfe noch Grundstücksverhältnisse vorherrschen, die absehbar die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel oder eine starke Zunahme des Gewerbeanteils erkennen lassen. Nach derzeitiger Einschätzung bedarfsgerechte- und städtebaulich denkbare Nutzungen und Bebauungen sind in einem Mischgebiet bzw. Urbanen Gebiet nach BauNVO rechtskonform umzusetzen. Unter Berücksichtigung des Ende 2018 beschlossenen Dorfinnerentwicklungskonzeptes soll mit der Aufstellung des VBP 76a der Neuordnungsprozess auch planungsrechtlich gestartet werden:

- Einleitung eines FNP-Änderungsverfahrens von „MK“-Gebiet in „M“-gemischte Baufläche im Ortskern und
- Prüfung, in welcher Gebietskategorie nach Baunutzungsverordnung das bisherige MK-Gebiet neu eingestuft werden soll: Mischgebiet oder Urbanes Gebiet.

Diese Verfahren sollen parallel mit Abschluss des Verfahrens zum VBP 76a eingeleitet werden (Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschluss), um der oben angeführten Abwägung im VBP 76a-Verfahren zu den Immissionsschutzbelangen gerecht zu werden. Sollte die Prüfung im Bebauungsplanaufstellungsverfahren zum Ergebnis kommen, dass gar keine Steuerung über einen Angebotsbebauungsplan städtebaulich notwendig ist, weil

alle Regelungsbedarfe über das Bauen im unbeplanten Innenbereich durch den § 34 BauGB abgearbeitet werden können, ist nach derzeitiger Einschätzung der Bereich faktisch als Mischgebiet einzustufen. Damit wären aus Belangen des Immissionsschutzes die umgebende Nutzung und das Investorenvorhaben nebeneinander verträglich.

Die Rahmen der Berichtigung des Flächennutzungsplans – als Ergebnis der Festlegung der Art der baulichen Nutzung im VBP 76a – wird daher vorausschauend die Darstellung „M“-gemischte Baufläche ausgewiesen, wenn auch jetzt noch als isolierte „Briefmarkendarstellung“.

Zur Beurteilung des Straßenimmissionsschutzes ist die Stadt Coesfeld als Straßenbaulastträger zuständig. Bei der Nutzung handelt es sich um betreutes Wohnen mit angeschlossenen gewerblichen Dienstleistungen. Seit dem Bau der Umgehungsstraße fließt wesentlich weniger Verkehr über die Coesfelder Straße am Plangebiet vorbei, sodass geringere Schallemissionen auf die Bürger einwirken. Der Umbau der Coesfelder Straße führt zu einer weiteren Beruhigung des Bereiches. Da aufgrund der Integration der Planung in den Ortskern der Schutzanspruch bzw. die anzusetzenden Richtwerte sich im Plangebiet nicht ändern, ist mit keinen Schallkonflikten zwischen Straßenverkehrsschall und Bewohnern auszugehen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, den Anregungen des Kreises Coesfeld (Immissionsbehörde) durch Änderung der Zweckbestimmung in altengerechtes Wohnen mit Betreuung und der zulässigen Nutzungen zu folgen.

2.9 Kreis Coesfeld, Brandschutzdienststelle (Schreiben vom 12.12.2018):

„Nach der Prüfung des vorgelegten Bebauungsplanes zu dem oben genannten Vorhaben kommt die Brandschutzdienststelle zu dem Ergebnis, dass der Planung aus brandschutztechnischer Sicht hinsichtlich der Löschwasserversorgung noch nicht zugestimmt werden kann.

Begründung:

Entsprechend Punkt 3.4.3.1 der Begründung (Entwurf) zum Bebauungsplan muss für das Baugebiet eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h (800 l/min) für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.

In dem zu beurteilenden Fall wird der Änderungsbereich zukünftig als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Pflege und Wohnen“ dargestellt. Vorgesehen ist hier der Neubau einer dreigeschossigen Wohnanlage mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2.

Die in der Begründung zum Bebauungsplan genannte Löschwassermenge von 800 l/min wird allerdings in Abhängigkeit von der Art der Nutzung und der baulichen Struktur dieses Objektes als nicht ausreichend eingestuft.

In Abhängigkeit von der Art der Nutzung, der damit verbundenen Brandgefahr und der baulichen Struktur des Gebäudes wird vielmehr eine Löschwassermenge von 96 m³/h (1.600 l/min) über 2 Stunden für erforderlich angesehen. Zur Sicherstellung dieser Löschwassermenge dürfen Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um das Objekt berücksichtigt werden.

Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 3 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und des Katastrophenschutzes (BHKG) Aufgabe der Gemeinde.

In allen anderen Punkten wird dem von Ihnen zur Prüfung vorgelegten Bebauungsplan aus brandschutztechnischer Sicht zugestimmt.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Für das Vorhaben ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h (1.600 l/min) über 2 Stunden nach den Regelwerken erforderlich. Die Unterlagen sind anzupassen.

Nach dem Löschwassermengenplan der Stadtwerke Coesfeld sind erreichbare Löschwassermengen für das Plangebiet 192 m³/h (3.200 l/min) und 96 m³/h (1.600 l/min), sodass über das Trinkwassernetz der Bedarf gedeckt werden kann.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, der Anregung des Kreises Coesfeld (Brandschutzdienststelle) durch Änderung der erforderlichen Löschwassermenge auf 1.600 l/Min. für 2 Stunden im Hinweis Nr. 4 zu folgen.

2.10 Stadtwerke Coesfeld GmbH (Schreiben vom 11.12.2018):

„gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes werden von Seiten der Stadtwerke Coesfeld GmbH grundsätzlich keine Bedenken erhoben.

Bei Punkt 3.4.3.1. weisen wir daraufhin, dass die Löschwasserversorgung nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 durch die Trinkwasserversorgung nur bei Normalbetrieb möglich ist. Die Bereitstellung von Trinkwasser aus dem leitungsgebundenen Wasserversorgungssystem der Stadtwerke Coesfeld GmbH ist in der Vereinbarung mit der Stadt Coesfeld geregelt

Bezüglich der Stromversorgung sollte der Vorhabenträger frühzeitig mit den Stadtwerken Coesfeld Kontakt aufnehmen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Das DVGW-Arbeitsblatt W 405 schreibt den Nachrang der Löschwasserentnahme aus dem Trinkwasserversorgungsnetz und den Vorrang von anderen Löschwasserquellen vor. Alternative Entnahmemöglichkeiten wären Fließgewässer, Teiche, Brunnen, Zisternen usw. Die Möglichkeiten zur Nutzung der alternativen Quellen sind bei der Umsetzung des Bauvorhabens zu prüfen.

Die Informationen gehen dem Vorhabenträger zwecks Kontaktaufnahme zu.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die Hinweise der Stadtwerke Coesfeld GmbH zur Kenntnis zu nehmen und die Information an den Vorhabenträger weiterzuleiten.

Kenntnisnahme übrige Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Von den folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB Stellungnahmen (Anlage 7) abgegeben, die keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76a enthalten:

- Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, Schreiben vom 28.11.2018
- Evonik Technology und Infrastructure GmbH, E-Mail vom 16.11.2018 und vom 21.11.2018
- PLEdoc GmbH, Schreiben vom 15.11.2018
- Amprion GmbH, E-Mail vom 26.11.2018
- Bezirksregierung Münster, Dezernat 52, Abfallwirtschaft/Bodenschutz, Schreiben vom 04.12.2018
- Kreis Coesfeld Abteilungen Straßenbau und Gesundheitsamt, Schreiben vom 12.12.2018
- Stadt Coesfeld, Fachbereich 70, Mitteilung vom 17.12.2018
- Handwerkskammer Münster, Schreiben vom 18.12.2018

E Sachverhalt zur erneuten verkürzten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) i. V. m. § 4a BauGB

zu Beschlussvorschlag 3:

Zur Sicherung des Immissionsschutzes ist eine Einschränkung der zulässigen Nutzungen notwendig. Pflegeanstalten sind im Plangebiet durch die Änderung der Festsetzungen nicht mehr zulässig. Die Festsetzung wird nun enger auf das Konzept gefasst, das altengerechtes Wohnen mit Betreuung vorsieht.

Ein Baugebiet nach der BauNVO, beispielsweise ein sonstiges Sondergebiet wie im Entwurf zur öffentlichen Auslegung, ist bei einem Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB nicht erforderlich. Die Einschränkung der Nutzungen auf altengerechtes Wohnen mit Betreuung ist zweckmäßig.

Die Festsetzungsanpassung erfordert eine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB. Um das Vorhaben kurzfristig umzusetzen, bietet sich eine verkürzte Beteiligung an. Die Planung hat sich nur in wenigen Punkten geändert, sodass den Beteiligten eine kurzfristige Stellungnahme möglich ist.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen erneut die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie erneut die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB jeweils in Verbindung mit § 4a BauGB an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“ verkürzt zu beteiligen.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 76a (Blatt 1)
3. Entwurf Textliche Festsetzungen
4. Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2)
5. Entwurf Begründung
6. Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I)
7. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
8. Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 13 a (2) Nr.2 BauGB im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“