

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:
32.02 Grundstücksmanagement
60.01 Stadtplanung
70.01 Verkehrsanlagen

Datum:
22.03.2019

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	02.04.2019	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	03.04.2019	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	11.04.2019	Entscheidung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“
- Kenntnisnahme, Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene
Hinweise, Anregungen oder Bedenken
- Satzungsbeschluss
- Beschluss der Begründung**

Beschlussvorschlag 1:

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.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) i.V.m. § 4a BauGB keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“ geäußert wurden.

Beschlussvorschlag 3:

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) i.V.m. § 4a BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 7) werden wie folgt beschlossen:

- 3.1 Es wird beschlossen, die Stellungnahmen der Unitymedia NRW GmbH zur Kenntnis zu nehmen.
- 3.2 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.
- 3.3 Es wird beschlossen, die Richtfunkverbindungen mit Schutzstreifen Telefónica Germany GmbH & Co. OHG nachrichtlich in die Planzeichnung einzutragen.
 - 3.4 Es wird beschlossen, die Hinweise der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW) zur Kenntnis zu nehmen.
 - 3.5 Es wird beschlossen, die Hinweise des Kreises Coesfeld (Abfallwirtschaft) an den Vorhabenträger weiterzuleiten.
 - 3.6 Es wird beschlossen, der Anregung des Kreises Coesfeld (Untere Naturschutzbehörde) zu folgen, indem die gutachterlich vorgesehenen Abbruchregelungen eingehalten werden.
 - 3.7 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 sind,
 - Grundwasserabsenkungen bei den Bauarbeiten auch mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen sind.
 - 3.8 Es wird beschlossen, den Anregungen des Kreises Coesfeld (Immissionsbehörde) durch die bereits erfolgte Änderung der Zweckbestimmung in altengerechtes Wohnen mit Betreuung und der zulässigen Nutzungen zu folgen.
 - 3.9 Es wird beschlossen, der Anregung des Kreises Coesfeld (Brandschutzdienststelle) durch die bereits erfolgte Änderung der erforderlichen Löschwassermenge auf 1.600 l/Min. für 2 Stunden im Hinweis Nr. 4 zu folgen. Weiter angesprochene Brandschutzbelange sind auf Ebene der Baugenehmigung zu lösen.
 - 3.10 Es wird beschlossen, die Hinweise der Stadtwerke Coesfeld GmbH zur Kenntnis zu nehmen und die Information an den Vorhabenträger weiterzuleiten.
 - 3.11 Es wird beschlossen, die Hinweise der Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung West zur Kenntnis zu nehmen und die Information an den Vorhabenträger weiterzuleiten.
 - 3.12 Es wird beschlossen, die Hinweise des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld zur Kenntnis zu nehmen und die Information an den Vorhabenträger mit der Bitte um Beachtung weiterzuleiten.

Beschlussvorschlag 4:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“ (im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB) wird unter Abwägung der vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise als Satzung beschlossen.

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und 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 den zurzeit geltenden Fassungen.

Beschlussvorschlag 5:

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“ (im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB) wird beschlossen.

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. (s. 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, die dem demografischen Wandel mit seinem erhöhten Wohnungsbedarf und der Nachfrage nach Betreuungsangeboten für ältere Menschen nachkommt. Insgesamt sollen 20 altengerechte Wohneinheiten und 12 Apartments für das gesundheitliche Wohlbefinden in einem Neubau entstehen, wozu der Altbau abgebrochen werden muss.

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 Wohnanlage mit gesundheitlichen Dienstleistungen in den Ortskern passt und zur Belebung beiträgt. Das Bauprojekt ist zu unterstützen und in Abstimmung mit der Stadt Coesfeld, dem Gestaltungsbeitrag und weiteren Raumrestriktionen zu entwickeln.

C Sachverhalte für die 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.

zu Beschlussvorschlag 2:

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) i.V.m. § 4a BauGB erfolgte in Form einer verkürzten öffentlichen Auslegung sämtlicher Unterlagen wie Planzeichnung und Begründung in der Zeit vom 02.03.2019 bis einschließlich 18.03.2019 bei der Stadtverwaltung Coesfeld (siehe Bekanntmachung Amtsblatt Nr. 05-2019).

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 erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) i.V.m. § 4a BauGB keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“ geäußert wurden.

D Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) i.V.m. § 4a BauGB

zu Beschlussvorschlag 3:

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.

Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) i.V.m. § 4a BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22.02.2019 in der Zeit vom 02.03.2019 bis einschließlich 18.03.2019.

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.

3.1 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.“

Unitymedia NRW GmbH (Schreiben vom 11.03.2019):

„vielen Dank für Ihre Anfrage. Zum o.g. Vorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 28.11.2018 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung ist zu begrüßen. Das Unternehmen wurde am Verfahren beteiligt. Mit dem Satzungsbeschluss ist eine weitere Beteiligung des Unternehmens am Aufstellungsverfahren nicht mehr notwendig.

Beschlussvorschlag:

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

3.2 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. Johannes 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 Prämonstratenserklöster 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.“

LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster (Schreiben vom 25.02.2019):

„von der Planung ist das Bodendenkmal Mzk. 4107/138 Alter Kirchplatz Lette betroffen (s. unsere Stellungnahme vom 18.11.2018/ Az.: Gr/Ti/M 778/18 B). Das Plangebiet greift im Norden in das Bodendenkmal ein.

Während im Bereich der Bestandsgebäude nicht mehr mit Bodendenkmalsubstanz zu rechnen ist kann das für den Bereich nördlich der Bebauung (Flurstück 511) nicht ausgeschlossen werden.

Sofern hier Bodeneingriffe/ auch temporärer Art oder Entsiegelungen geplant sind, ist daher hier eine archäologische Begleitung der Arbeiten durch eine archäologische Fachfirma erforderlich. Die Kosten sind gem. § 29 DSchG NW durch den Verursacher zu tragen. Näheres kann im Rahmen der Baugenehmigung bzw. einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bestimmt werden.“

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 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.

3.3 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.“

Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (E-Mail vom 04.03.2019):

Die Stellungnahme vom 14.11.2018 wird erneut mitgeteilt.

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 Send- und Empfangsstelle, in der Hindernisse die Funkübertragung stören können.

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

Die Richtfunkverbindung war bereits in den Unterlagen zur erneuten Beteiligung enthalten.

Beschlussvorschlag:

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

3.4 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.“

Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW (Schreiben vom 26.02.2019):

„vorab möchte ich Sie bitten, bei zukünftigen Beteiligungen Ihre Anfrage an die Beteiligungsadresse registrator-do@bra.nrw.de zu richten.

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.

3.5 Kreis Coesfeld, Untere Abfallwirtschaftsbehörde (Schreiben vom 12.12.2018):

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

Im Rahmen des zu stellenden Abbruchartrages 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, Hausmüllverbrennungsaschen und aus Bautätigkeiten (Recycling-Baustoffe) bedarf vorab einer Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz. Der Erlaubnisantrag ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld einzureichen.“

Kreis Coesfeld, Untere Abfallwirtschaftsbehörde (Schreiben vom 18.03.2019):

„Im Rahmen der **Baumaßnahme** sind aus Sicht der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde 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.

Dies gilt auch für die Verwendung des vor Ort entstandenen Bauschuttes. Dieser ist nach dem Brechen zu beproben und gemäß o.g. LAGA Nr. analysieren zu lassen. Je nach Untersuchungsergebnis ist für die Verfüllung ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Im Rahmen der **Abbruchmaßnahme** sind aus Sicht der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde 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 der 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.“

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:

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

3.6 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.

3.7 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 Erdwärmennutzung 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:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird aber beschlossen, die Anregungen des Kreises Coesfeld (Untere Wasserbehörde) an den Vorhabenträger weiterzuleiten:

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

3.8 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.“

Kreis Coesfeld, Immissionsschutzbehörde (Schreiben vom 18.03.2019):

„Aufgrund des nun vorliegenden, abgeänderten Bebauungsplanentwurfs werden die geäußerten Bedenken des Aufgabenbereiches Immissionsschutz nicht mehr aufrechterhalten. Weitere Anregungen werden nicht vorgetragen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der Stellungnahme vom 12.12.2018 wurde der Bebauungsplan hinsichtlich der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung geändert (Aufgabe SO-Gebiet) und das konkrete Vorhaben „Altengerechtes Wohnen mit Betreuung“ festgesetzt. Der Plan wurde hinsichtlich dieses Belangs nach § 4a BauGB zur erneuten Beteiligung ausgelegt. Durch die Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplan hält der Aufgabenbereich Immissionsschutz im Schreiben vom 18.03.2019 seine Bedenken nicht mehr aufrecht.

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 älterer Mensch in einer Wohnung auch, gesundheitliche Dienste inkl. Pflegedienste dazu buchen. Bei der Nutzung handelt es sich um kein Pflegeheim, sondern um Wohnen mit Betreuungsangeboten.

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 bereits durch rechtswirksame Bebauungspläne 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, 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.

Zur Beurteilung des Straßenimmissionsschutzes ist die Stadt Coesfeld als Straßenbaulastträger zuständig. Bei der Nutzung handelt es sich um Wohnen mit angeschlossenen gewerblichen Betreuungsdienstleistungen. 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 die bereits erfolgte Änderung der Zweckbestimmung in altengerechtes Wohnen mit Betreuung und der zulässigen Nutzungen zu folgen.

3.9 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.“

Kreis Coesfeld, Brandschutzdienststelle (Schreiben vom 18.03.2019):

„Die Brandschutzdienststelle stimmt vorbehaltlich der Baugenehmigungsplanung zu, wenn die hier vorgeschlagenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise berücksichtigt werden:

*Bezüglich der Personenrettung über Leitern der Feuerwehr (hier: tragbare Leitern sowie Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr) gibt es wegen der großen Anzahl von Personen und der zu erwartenden erhöhten Hilfsbedürftigkeit dieser Personen **Bedenken**. Eine derartige Rettung erfolgt erschwert und kann nicht in vertretbarer Zeit durchgeführt werden (§ 33 Abs. 2 BauO NRW 2018). Der zweite Rettungsweg sollte daher für die Wohnanlage analog zum ersten Rettungsweg baulich sichergestellt werden.“*

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 zwischenzeitlich angepasst.

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.

Konkrete Belange des Brandschutzes und ob ein 2. baulicher Rettungsweg erforderlich ist, sind auf der Ebene des Bauantrages zu lösen. Das Projekt ist als altengerechtes Wohnen mit Betreuung festgesetzt. Im Ober- und Dachgeschoss sind Wohnungen geplant, die den Anforderungen nach altengerechtem, barrierefreiem Wohnen gerecht werden. Es handelt sich nicht um eine Pflegeeinrichtung.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, der Anregung des Kreises Coesfeld (Brandschutzdienststelle) durch die bereits erfolgte Änderung der erforderlichen Löschwassermenge auf 1.600 l/Min. für 2 Stunden im Hinweis Nr. 4 zu folgen. Weiter angesprochene Brandschutzbelange sind auf Ebene der Baugenehmigung zu lösen.

3.10 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.“

Stadtwerke Coesfeld GmbH (Schreiben vom 06.03.2019):

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

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 11.12.2018.“

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.

3.11 Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung West (E-Mail vom 24.01.2019):

„die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“ bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Ich gehe davon aus, dass die Telekommunikationslinien punktuell gesichert, aber unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben können. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>

Ich bitte die verspätete Bearbeitung des Vorganges zu entschuldigen. Vielen Dank!“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der beigefügte Lageplan zeigt, dass die Hauptversorgungsleitungen verbleiben können, weil sie im öffentlichen Verkehrsraum liegen. Bei den Bauarbeiten könnten sehr naheliegende Leitungen beschädigt werden. Dem Vorhabenträger gehen die Informationen mit der Bitte um Beachtung zu.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die Hinweise der Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung West zur Kenntnis zu nehmen und die Information an den Vorhabenträger weiterzuleiten.

3.12 Abwasserwerk der Stadt Coesfeld (Schreiben vom 13.03.2019):

„... durch den Bebauungsplan Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“ soll nach der Schließung des „Gastronomiebetriebes Böinghoff“ eine Folgenutzung durch Altenwohnungen mit Betreuung für ältere Menschen planungsrechtlich ermöglicht werden. Das Abwasserwerk der Stadt Coesfeld nimmt zum Bauleitverfahren wie folgt Stellung:

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet ist zukünftig in den öffentlichen Regenwasserkanal im nördlichen Plangebietes einzuleiten. Das anfallende Schmutzwasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal innerhalb der Kirchstraße einzuleiten. Die Lage und Ausführung der Anschlüsse ist mit dem Abwasserwerk der Stadt Coesfeld abzustimmen.

Überflutungsschutz / Rückstausicherung

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen. In die Betrachtung ist insbesondere die Tiefgarage einzubeziehen.

Rückstausicherung

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen.

Kanalbestand

Das Abwasserwerk der Stadt Coesfeld betreibt im unmittelbaren nördlichen Grenzbereich einen öffentlichen Regenwasserkanal DN 300. Der Kanal ist im Rahmen der Baumaßnahme durch den Vorhabenträger zu schützen. Sofern baubedingt eine Aufgabe - Umschluss des Regenwasserkanals erforderlich wird, ist diese frühzeitig mit dem Abwasserwerk abzustimmen. Die Kosten für baubedingt entstehende Schäden bzw. Kosten für eine Aufgabe - Umschluss des Regenwasserkanals gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Wir bitten Sie, unsere Stellungnahme rechtssicher in das Bauleitverfahren einfließen zu lassen und uns vor dem Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Coesfeld über Ihre Abwägungen zu informieren. Für weitere Erläuterungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und verbleiben ...“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“ sieht die Ableitung des Abwassers (Niederschlags- und Schmutzwasser) in die Entwässerungssysteme vor. Es besteht ein Trennsystem. Niederschlagswasser fließt in den Regenwasserkanal und Schmutzwasser in den Abwasserkanal. Die Anschlüsse sind mit dem Kanalnetzbetreiber üblicherweise abzustimmen.

Der Bebauungsplan enthält bereits unter der Nummer 6 folgende Hinweise zur Entwässerung:

6.1 Überflutungsschutz

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen. Ein Überflutungsnachweis der einzelnen Grundstücke ist durch den Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 zu führen.

Empfehlung: Gebäudeöffnungen sollten mindestens 0,3 m über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen.

6.2 Rückstauschutz

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau von Rückstausicherungen zu schützen.

Die Anregungen sind bereits im Bebauungsplan enthalten. Vorschriften, die eine andere Satzung bereits vorgibt, hier die Entwässerungssatzung, sind nicht zusätzlich über den Bebauungsplan zu sichern.

Der Vorhabenträger hat Leitungen während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Schäden sind natürlich vom Verursacher zu tragen.

Einzelheiten bzw. Maßnahmen zur Schadensverhütung z. B: Umschluss des Niederschlagswasserkanals und zur Sicherung der Schadensregulierung können in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden. Hier können auch entsprechende Sicherheiten und ein Beweissicherungsverfahren eingestellt werden. Von einer Überregulierung wird abgesehen, weil der Bauherr Beschädigungen begleichen muss und entsprechende Schutzmaßnahmen bereits aus eigenem Interesse vorsieht.

Der Abwägungsbeschluss ist dem Absender zu übermitteln.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die Hinweise des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld zur Kenntnis zu nehmen und die Information an den Vorhabenträger mit der Bitte um Beachtung weiterzuleiten.

Folgende Stellen trugen in ihren Schreiben (Anlage 7) keine Hinweise, Anregung und/oder Bedenken während der „öffentlichen Auslegung“ und „erneuten öffentlichen Auslegung“ vor:

- Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, Schreiben vom 28.11.2018
- Evonik Technology und Infrastructure GmbH, E-Mail vom 16.11.2018, 21.11.2018 und 25.02.2019
- PLEdoc GmbH, Schreiben vom 15.11.2018 und 22.02.2019
- Amprion GmbH, E-Mail vom 26.11.2018 und 13.03.2019
- Bezirksregierung Münster, Dezernat 52, Abfallwirtschaft/Bodenschutz, Schreiben vom 04.12.2018
- Kreis Coesfeld Abteilungen Straßenbau und Gesundheitsamt, Schreiben vom 12.12.2018 und 18.03.2019
- Stadt Coesfeld, Fachbereich 70, Mitteilung vom 17.12.2018
- Handwerkskammer Münster, Schreiben vom 18.12.2018

E Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB

Gemäß § 12 BauGB muss vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag – unterschrieben durch den Vorhabenträger – vorliegen,

- a) durch den er nachweist, dass er in der Lage ist das Vorhaben umzusetzen und
- b) in dem er sich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet.

Er beinhaltet u.a. folgend Punkte:

- Verpflichtung zur vollständigen Durchführung des Vorhabens gemäß des beiliegende Vorhaben- und Erschließungsplan
- Verbindliche Anerkennung der darin beschriebenen Festsetzungen und Hinweise.
- Einreichung eines genehmigungsfähigen Bauantrages spätestens 4 Wochen nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“
- Fertigstellung des Vorhabens und der Außenanlagen einschl. Bepflanzung innerhalb von 18 Monaten nach Genehmigung des Bauantrages.
- Mängelfreie Wiederherstellung bzw. Haftung bei Veränderung oder Beschädigung öffentlicher Verkehrsanlagen.
- Regelungen zum Rückbau des Hochbeetes zwischen Altem Kirchplatz und Coesfelder Straße, das die Stadt im südlichen Teil auf dem Grundstück des Vorhabenträgers errichtet hat
- Erwerb der zwei städtischen Teilflächen vor Genehmigung des Bauantrages.
- Eintragung der, für die Genehmigung erforderlichen, Abstandsflächenbaulast auf dem Grundstück der Kirchengemeinde St. Johannes.
- Regelungen bzw. Maßnahmen in Abstimmung mit dem Abwasserwerk Coesfeld zum Schutz des öffentlichen Regenwasserkanals, der sich im unmittelbaren nördlichen Grenzbereich befindet.
- Auflagen und Rückbauverpflichtung bei Aufgabe des Vorhabens
- Angaben zu Sicherung der Auflagen
- Belange zur Gewährleistung und Abnahme

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. vorhabenbezogener Bebauungsplan (Blatt 1)
3. Textliche Festsetzungen
4. Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2)
5. 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. § 13a (2) Nr.2 BauGB im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“