

Federführung:

60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung

Produkt:

20.13 Grundstücksmanagement

32.02 Grundstücksmanagement

60.01 Stadtplanung

70.01 Verkehrsanlagen

Datum:

22.08.2019

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss (vertagt)	05.09.2019	Vorberatung
Bezirksausschuss	18.09.2019	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	11.09.2019	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	26.09.2019	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 138 "Wohngebeit Meddingheide II" - Satzungsbeschluss
- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen
- Satzungsbeschluss
- Beschluss der Begründung**

Beschlussvorschlag 1:

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlagen 6 und 7) wird wie folgt beschlossen:

- 1.1 Es wird beschlossen, der Anregung des Bürgers, keinen Lärmschutzwall zu errichten nicht zu folgen.
- 1.3 Es wird beschlossen, der Anregung des Bürgers, die Grundstücke im mittleren Bereich des Plangebietes zu verkleinern, wird nicht gefolgt.
- 1.4 Es wird beschlossen, der Anregung des Bürgers innerhalb des WA 1 und des WA 2 auch Doppelhäuser zuzulassen und ein Grundstück für den sozialen Wohnungsbau nutzen zu können, nicht zu folgen.

Beschlussvorschlag 2:

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 7) wird wie folgt beschlossen:

- 2.4 Es wird beschlossen, der Anregung der Abteilung 6, Bezirksregierung Arnsberg, innerhalb des Bebauungsplanes auf das Bergwerksfeld ‚Coesfeld‘ und dem Erlaubnisfeld ‚Nordrhein-Westfalen Nord‘ im Planwerk hinzuweisen, zu folgen.
- 2.5 Es wird beschlossen, der Anregung der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG die Schutzbereiche dreier Richtfunkverbindungen in den Bebauungsplan zu übernehmen, nicht zu folgen.

- 2.8 Es wird beschlossen, dem Hinweis der Straßenverkehrsbehörde bezüglich der Querungshilfe und des Fuß- und Radweges zu folgen.
- 2.9 Es wird beschlossen, dem Hinweis der Stadtwerke Coesfeld bezüglich der Größe der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität im Bebauungsplan zu folgen.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Offenlage (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 geäußert wurden.

Beschlussvorschlag 4:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 8) wird wie folgt beschlossen:

- 4.1 Es wird beschlossen, der Anregung der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG die Schutzbereiche dreier Richtfunkverbindungen in den Bebauungsplan zu übernehmen, nicht zu folgen.

Beschlussvorschlag 5:

Der Bebauungsplan Nr. 138 „Wohngebiet Meddingheide II“ wird unter Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken 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 6:

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Wohngebiet Meddingheide II“ einschließlich des Umweltberichtes wird beschlossen.

Sachverhalt:

Hinweis zur Nummerierung der Beschlussvorschläge:

Im Sachverhalt sind die einzelnen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage sowohl von Bürgerinnen und Bürgern als auch von den Trägern öffentlicher Belange durchnummeriert. Nicht jede Stellungnahme bedarf eines abwägenden Beschlusses. Die Erläuterungen der Verwaltung werden lediglich zur Kenntnisnahme vorgelegt, eine Beschlussfassung erübrigt sich. Um dennoch zwischen Beschlussvorschlag und Stellungnahme eine Verbindung herzustellen, ist die Nummerierung der Beschlussvorschläge in der Folge nicht fortlaufend.

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 138 ‚Wohngebiet Meddingheide II‘ liegt am südlichen Rand des Ortsteils Lette im Bereich zwischen dem Peilsweg, der Kreuzstraße und der Coesfelder Straße.

Der Geltungsbereich wird im Nordwesten durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Kreuzstraße, im Nordosten von der Verkehrsfläche der Coesfelder Straße und im Südosten von einer Linie, die in 8,50 m Entfernung südöstlich parallel zum Wirtschaftsweg verläuft und sich im Südwesten auf 44,50 m aufweitet, begrenzt. Die südwestliche Grenze wird durch die nordöstliche Grenze des heutigen Peilsweges gebildet.

Das ca. 3,6 ha große Plangebiet setzt sich aus Teilen der Flurstücke 102,103,114 und aus den Flurstücken 104, 417, 419, 421 und 561 zusammen.

B Planungsanlass / Zielsetzung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 08.11.2018 (siehe Vorlage 227/2018) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 138 „Wohngebiet Meddingheide II“ gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Durch das Baugebiet soll die nach wie vor hohe Nachfrage nach Bauflächen für den Eigenheimbau insbesondere für Familien mit Kindern befriedigt und die Eigentumsbildung unterstützt werden. Dabei wird die Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken insbesondere aus der jüngeren Generation der angestammten Bevölkerung gesehen. Gesucht werden dabei hochwertige Einfamilienhausgrundstücke, die in günstiger Entfernung zum Ortskern und zu den sozialen Gemeinbedarfseinrichtungen liegen. Die Ausweisung neuer Bauflächen dient dem Ziel, der Abwanderung junger Menschen entgegenzuwirken, um damit mittel- bis langfristig die Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktur sicherzustellen.

Mit dem geplanten Baugebiet soll für den südlichen Ortsrand von Lette eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt und der Ort sinnvoll arrondiert werden. Aufgrund der bisher unbebauten Flächen zwischen dem Wohngebiet ‚Meddingheide I‘ im Südwesten und dem Wohngebiet ‚Großer Esch‘ im Nordosten bietet sich die bauliche Schließung dieses Bereiches an. Insbesondere die Nähe zum DB-Bahnhaltepunkt Lette verleiht dem Standort eine hohe Attraktivität.

Aus Klimaschutzbelangen ist eine weitestgehende Begrünung des Plangebietes anzustreben. Darüber hinaus wurde für das Plangebiet ein Wärmeversorgungskonzept entwickelt. Die Aussagen des Wärmeversorgungskonzeptes hatten keine Auswirkungen auf das städtebauliche Konzept und führten lediglich zu einer Optimierung der West-Ost-Ausrichtung der baulichen Anlagen, um damit eine Dachausrichtung nach Süden hin zu ermöglichen.

Gemäß Beschluss des Rates der Stadt Coesfeld vom 23.05.2019 wurden zusätzliche Hinweise mit Bezug auf das ‚Integrierte Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept‘ der Stadt Coesfeld übernommen.

C Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

zu Beschlussvorschlag 1:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte in Form einer Bürgerversammlung am 11.02.2019 in der Kardinal-von-Galen-Schule in Lette (siehe Bekanntmachung Amtsblatt Nr. 1-2019).

Im Rahmen der Beteiligung wurden bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 neben inhaltlichen und realisierungsbezogenen Fragen folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlagen 6 und 7) geäußert:

1.1 Stellungnahme eines Bürgers (Bürgerversammlung am 11.02.2019)

Ein Bürger regt an, keinen Lärmschutzwall zu errichten, da er den Blick auf Lette versperrt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Lärmpegelbereich IV würde ohne Lärmschutzwall deutlich weiter in das Wohngebiet hineinreichen und entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor dem zu erwartenden Verkehrslärm erforderlich machen. Der Schutz ist auch für die Freibereiche zu gewährleisten. Gemäß Lärmgutachten ist dafür eine aktive Lärmschutzmaßnahme unmittelbar parallel zur Coesfelder Straße erforderlich. Die einzig mögliche Alternative zum Lärmschutzwall wäre die Errichtung einer Lärmschutzmauer, die jedoch städtebaulich keine Verbesserung darstellen würde.

Beschlussvorschlag 1.1:

Es wird beschlossen, der Anregung des Bürgers, keinen Lärmschutzwall zu errichten, nicht zu folgen.

1.2 Stellungnahme eines Bürgers (Bürgerversammlung am 11.02.2019)

Es wird angemerkt, dass das Artenschutzgutachten bereits von 2016 sei und angefragt, welche Voraussetzungen gegeben sein müssten, um es zu aktualisieren. Der Bürger stellt die Frage, ob ein Feldhamsterverdacht für eine Aktualisierung ausreichen würde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Artenschutzgutachten wurde 2016 erstellt und ist daher keineswegs veraltet, da sich an den örtlichen Gegebenheiten nichts geändert hat. Ein Feldhamsterverdacht liegt nicht vor. Das Plangebiet weist auch nicht den für Feldhamster typischen Lebensraum auf. Von der Unteren Naturschutzbehörde wurden bezüglich der Artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen der Trägerbeteiligung keine Bedenken geäußert.

Die Anregung des Bürgers wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

1.3 Stellungnahme eines Bürgers (Schreiben vom 19.02.2019)

1.3.1

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Stromversorgung des Plangebietes an die in Zukunft steigende E-Mobilität gedacht werden sollte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Erschließung wird ein ausreichender Ausbau des Stromnetzes erfolgen, der auch künftige Entwicklungen des Stromsektors berücksichtigt.

Die Anregung des Bürgers wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

1.3.2

Der Bürger regt an, die Grundstücke im mittleren Bereich des Plangebietes zu verkleinern und schlägt vor, anstatt der vorgesehenen 17 Grundstücke 20 Grundstücke zu planen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Grundstückseinteilung ist zwar i.d.R. nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und hat lediglich informellen Charakter. Allerdings wird im mittleren Bereich des Plangebietes die Größe der zukünftigen Grundstücke durch die Lage der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten vorgegeben. Die Größe der hier entstehenden

Grundstücke entspricht der momentanen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt. Außerhalb des mittleren Bereiches ist eine andere Teilung der Allgemeinen Wohngebiete unproblematisch. Die Parzellierung erfolgt letztendlich im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes.

Beschlussvorschlag 1.3:

Es wird beschlossen, der Anregung des Bürgers, die Grundstücke im mittleren Bereich des Plangebietes zu verkleinern, wird nicht gefolgt.

1.4 Stellungnahme eines Bürgers (Schreiben vom 20.02.2019)

Es wird angeregt, in den Allgemeinen Wohngebieten mit der Festsetzung Einzelhäuser auch Doppelhäuser zuzulassen sowie zu prüfen, ob ein Grundstück für den sozialen Wohnungsbau genutzt werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 138 werden der südöstliche Bereich (WA 1) und der mittlere Bereich (WA 2) in der Bauweise auf Einzelhäuser beschränkt. Mit dieser Festsetzung soll in Kombination mit der festgesetzten Grundflächenzahl innerhalb des WA 1 eine lockere Bebauung geschaffen werden, die eine weitgehende Durchgrünung ermöglicht und damit eine Verzahnung des Baugebietes mit dem landschaftlichen Raum fördert.

Innerhalb des WA 2 wird die Bauweise auf Einzelhäuser beschränkt, um eine gleichmäßige und homogene Verteilung der Baukörper innerhalb des Gebietes sicherzustellen und um das Verkehrsaufkommen aufgrund der minimierten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gering zu halten.

Aufgrund der Lage am Landschaftsrand werden Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten nicht zugelassen. Damit sind Mehrfamilienhäuser generell ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag 1.4:

Es wird beschlossen, der Anregung des Bürgers innerhalb des WA 1 und des WA 2 auch Doppelhäuser zuzulassen und ein Grundstück für den sozialen Wohnungsbau nutzen zu können, nicht zu folgen.

D Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)

zu Beschlussvorschlag 2:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 22.01.2019 bis einschließlich 20.02.2019. Im Rahmen der Beteiligung wurden bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 6) geäußert.

2.1 Stellungnahme Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen (Schreiben vom 28.01.2019):

Der Landschaftsverband hat grundsätzlich keine Bedenken. Jedoch sollten aus archäologischer Sicht noch folgende Hinweise aufgenommen werden:

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder

paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis C 1. ‚Bodendenkmäler‘ innerhalb der textlichen Festsetzungen weist bereits darauf hin, dass erste Erdbewegungen zwei Wochen vor Beginn dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe mitzuteilen sind.

Das Betretungsrecht des betroffenen Grundstücks ist bereits durch § 28 DSchG NRW abgedeckt und bedarf deswegen keiner zusätzlichen Aufnahme in den Hinweis unter C 1.

Die Hinweise des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (LWL-Archäologie für Westfalen) werden zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

2.2 Stellungnahme Telekom Deutschland GmbH (Schreiben vom 29.01.2019):

Die Telekom Deutschland hat grundsätzlich keine Einwände.

Die Telekom bittet bezüglich der mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten festgesetzten Flächen um einen Eintrag ins Grundbuch, welcher die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland beinhaltet.

Sie macht außerdem darauf aufmerksam, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten erfolgt. Für das Telekommunikationsnetz sollten geeignete Trassen zur Verfügung stehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen wurden zugunsten von Geh- und Fahrrechten der Anlieger und zugunsten von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten der Betreiber der Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt. Somit ist die Möglichkeit der Verlegung von Telekommunikationslinien planungsrechtlich gesichert. Die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Die darüber hinaus gehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise der Telekom Deutschland GmbH werden zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

2.3 Stellungnahme Unitymedia NRW GmbH (Schreiben vom 31.01.2019):

Die Unitymedia NRW hat keine Bedenken. Sie ist an der Verlegung eines glasfaserbasierten Kabelnetzes interessiert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Kabelnetz kann unabhängig von der Art des Netzes innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten verlegt werden. Die entsprechende Abstimmung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Der Hinweis von Unitymedia NRW GmbH wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

2.4 Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW (Schreiben vom 31.01.2019):

In der Stellungnahme der Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld ‚Coesfeld‘ liegt, welches sich im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen befindet. Jedoch ist in Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken ‚Nordrhein-Westfalen Nord‘ liegt. Die Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes ‚Kohlenwasserstoffe‘. Die Erlaubnis gestattet keine konkreten Maßnahmen.

Es bestehen weder durch das Bergwerksfeld, noch durch die Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken Einschränkungen für den Bebauungsplan.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise der Bezirksregierung Arnsberg auf die Lage des Plangebietes über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld ‚Coesfeld‘ sowie auf die Lage des Plangebietes über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken ‚Nordrhein-Westfalen Nord‘ werden zur Kenntnis genommen und nachrichtlich in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen. Da mit bergbaulichen Tätigkeiten bzw. mit konkreten Aufsuchungsmaßnahmen nicht zu rechnen ist, ergeben sich keine Auswirkungen auf die Planung.

Beschlussvorschlag 2.4:

Es wird beschlossen, der Anregung der Abteilung 6, Bezirksregierung Arnsberg, innerhalb des Bebauungsplanes auf das Bergwerksfeld ‚Coesfeld‘ und dem Erlaubnisfeld ‚Nordrhein-Westfalen Nord‘ im Planwerk hinzuweisen, zu folgen.

2.5 Stellungnahme Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (Schreiben vom 11.02.2019):

Die Telefónica weist darauf hin, dass durch bzw. direkt am Plangebiet vorbei drei Richtfunkverbindungen verlaufen und diese Richtfunktrassen einschließlich der Schutzbereiche (zwischen 31 m und 72 m über Grund), in die Vorplanung und die Bauleitplanung übernommen werden sollten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 9,00 m werden die Schutzbereiche in Höhe von 31 m über Grund nicht beeinträchtigt. Eine Übernahme der Schutzbereiche in den Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag 2.5:

Es wird beschlossen, der Anregung der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG die Schutzbereiche dreier Richtfunkverbindungen in den Bebauungsplan zu übernehmen, nicht zu folgen.

2.6 Stellungnahme Kreis Coesfeld (Schreiben vom 14.02.2019):

2.6.1

Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich sehr schutzwürdige Böden vorhanden sind und diese im Rahmen der Ausgleichbilanzierung mit einem Korrekturfaktor belegt werden müssen. Verdachts- oder Altlastflächen sind nicht bekannt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis der Unteren Bodenschutzbehörde wurde bereits in der Bilanzierung berücksichtigt. Die Flächengröße der sehr schutzwürdigen Böden wurde in der Bestandsbewertung mit einem entsprechenden Korrekturfaktor multipliziert.

Der Hinweis der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

2.6.2

Der Aufgabenbereich Immissionsschutz hat Bedenken gegenüber dem Geruchsgutachten und weist darauf hin, dass das Gutachten nicht den Anforderungen eines Geruchsgutachtens entspricht und einer eventuellen Überprüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens nicht standhält. Weiterhin weist der Kreis darauf hin, dass im gesamten Geltungsbereich die Geruchshäufigkeiten über dem Maximalwert für Wohngebiete von 0,10 liegen. Dadurch ist die Sicherstellung des Immissionsschutzes nicht gewährleistet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das bisher nur in Kurzform und im Entwurfsstand dargestellte Geruchsgutachten wurde durch den Gutachter im März 2019 überarbeitet und im Detail ausgearbeitet. Es entspricht nun den Anforderungen eines Geruchsgutachtens. Aus der Überarbeitung haben sich andere Werte ergeben, sodass der für Wohngebiete festgelegte Maximalwert von 0,10 nicht überschritten wird. Die Kennwerte im Plangebiet liegen zwischen 0,05 und 0,09. Die Überarbeitung hat insbesondere die Ausgangssituation eingehender begutachtet. Dabei ergab sich, dass weitere Betriebsstellen einen geringeren Immissionsanteil unterhalb von 2 % haben und damit bei der Bewertung unberücksichtigt bleiben konnten.

Die Hinweise und Bedenken des Aufgabenbereiches Immissionsschutz des Kreises Coesfeld werden zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

2.6.3

Der Aufgabenbereich Niederschlagswasserbeseitigung weist auf die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren nach §§ 57 I LWG und 8 WHG hin. Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage der Unterlagen erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die entsprechenden Verfahren werden nach Fertigstellung der Erschließungs- und Entwässerungsplanung eingeleitet. Die entsprechenden Unterlagen werden dem Kreis Coesfeld zur Verfügung gestellt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

2.6.4

Die Untere Naturschutzbehörde hat keine grundsätzlichen Bedenken. Sie weist darauf hin, dass das Plangebiet im Geltungsbereich des Landschaftsplanes ‚Merfelder Bruch-Borkenberge‘ liegt. Im Bereich des Plangebietes bestehen keine Festsetzungen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Innerhalb der Begründung wird unter A 2 ‚Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen‘ bereits darauf verwiesen, dass das Plangebiet im Geltungsbereich des Landschaftsplanes ‚Merfelder Bruch-Borkenberge‘ liegt.

Der Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

2.6.5

Die Gesundheitsbehörde weist darauf hin, dass Ziel des vorbeugenden Gesundheitsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung die Einhaltung von gesundheitsverträglichen Lärmpegeln ist. Dabei gilt ‚vermeiden‘ vor ‚vermindern‘ und ‚vermindern‘ vor ‚kompensieren‘. Dabei gelten für die einzuhaltenden Lärmpegel folgende Mindestanforderungen:

- ungestörter Aufenthalt im Außenbereich
- keine Einschränkung der Sprachkommunikation im Innen- und Außenbereich

- keine langfristigen Gesundheitsstörungen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Einhaltung der Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß für den Aufenthalt von Menschen gemäß den ermittelten Lärmpegelbereichen wurde der Lärmschutzwall innerhalb der Planzeichnung um ca. 30 m parallel zum Wirtschaftsweg verlängert, sodass dieser das Wohngebiet vor den Verkehrslärmen der Coesfelder Straße und der Bundesstraße schützt. Die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung betreffend das Allgemeine Wohngebiet werden durch diese Maßnahme eingehalten, sodass ein ungestörter Aufenthalt im Außenbereich möglich ist, Einschränkungen der Sprachkommunikation innerhalb der Gebäude werden durch zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen ebenfalls vermieden. Langfristige Gesundheitsstörungen sind somit ausgeschlossen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

2.7 Stellungnahme Straßen.NRW (Schreiben vom 19.02.2019)

Straßen.NRW weist darauf hin, dass evtl. Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Baulastträger der Bundesstraße nicht geltend gemacht werden können. Lärmschutzmaßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt zu Lasten der Funktionsfähigkeit der Bundesstraße werden ausgeschlossen. Im Bedarfsfall eines aktiven Lärmschutzes geht dieser zu Lasten der Stadt Coesfeld.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Prüfung eventuell notwendiger Lärmschutzmaßnahmen wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Der Gutachter empfiehlt die Anlage eines Lärmschutzwalles entlang der Coesfelder Straße. Das Gutachten berücksichtigt sowohl die Coesfelder Straße als auch die Bundesstraße 474. Die Realisierung des Lärmschutzwalles wird innerhalb des Städtebaulichen Vertrages mit dem Erschließungsträger geregelt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

2.8 Stellungnahme Stadt Coesfeld, Straßenverkehrsbehörde (Schreiben vom 20.02.2019)

Die Straßenverkehrsbehörde gibt vor, dass eine Querungshilfe über die Coesfelder Straße errichtet werden muss und auf der westlichen Seite der Coesfelder Straße ein Geh- und Radweg einzuplanen ist, um eine fußläufige Anbindung und die Anbindung per Rad zu gewährleisten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Sowohl die geplante Querungshilfe an der Coesfelder Straße als auch der Fuß- und Radweg liegen außerhalb des Geltungsbereichs und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Fuß- und Radweg soll auf der südwestlichen Seite der Coesfelder Straße bis zur Einmündung der Erschließungsstraße des Baugebietes geführt werden. Die Querungshilfe schließt hieran an und leitet Fuß- und Radfahrer sicher auf die gegenüberliegende Seite. Die Realisierung der Querungshilfe sowie des anschließenden Fuß- und Radweges wird innerhalb des Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger geregelt. Bezüglich der Realisierung der notwendigen Maßnahmen wird eine entsprechende Kostenübernahme zwischen der Stadt Coesfeld und dem Erschließungsträger vertraglich vereinbart.

Beschlussvorschlag 2.8:

Es wird beschlossen, dem Hinweis der Straßenverkehrsbehörde bezüglich der Querungshilfe und des Fuß- und Radweges zu folgen und die Realisierung der

Querungshilfe sowie des anschließenden Fuß- und Radweges innerhalb des Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger zu regeln.

2.9 Stellungnahme Stadtwerke Coesfeld (Schreiben vom 19.02.2019)

Die Stadtwerke Coesfeld tragen keine grundsätzlichen Bedenken vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität nicht ausreichend groß ist und entsprechend angepasst werden muss.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität wird entsprechend der Anregung auf 6,0 m x 4,5 m vergrößert.

Beschlussvorschlag 2.9:

Es wird beschlossen, dem Hinweis der Stadtwerke Coesfeld bezüglich der Größe der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität im Bebauungsplan zu folgen.

2.10 Stellungnahme Stadt Coesfeld, FB 70 (Schreiben vom 21.02.2019)

Der Fachbereich 70 weist darauf hin, dass im Bereich der Baugebietszufahrt von der Coesfelder Straße aus sicherzustellen ist, dass Rettungs-, Einsatz- und Müllfahrzeuge unter Berücksichtigung der geplanten Baumstandorte ausreichende Fahrbahnbreiten erhalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die angesprochenen Fahrbahnbreiten sind im gesamten Baugebiet berücksichtigt und sichergestellt.

Der Hinweis des Fachbereiches 70 wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

Kennntnisnahme übrige Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Von den folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB Stellungnahmen (Anlage 6) abgegeben, die keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 enthalten:

- Kreis Coesfeld Brandschutzdienststelle
- Evonik
- Pledoc
- Bezirksregierung Münster
- Amprion
- Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen
- Handwerkskammer Münster
- Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen
- Industrie- und Handwerkskammer Nord Westfalen

E Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der „öffentlichen Auslegung“ (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

zu Beschlussvorschlag 3:

Am 11.04.2019 hat der Rat der Stadt Coesfeld die öffentliche Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 138 „Wohngebiet Meddingheide II“ beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 7/2019 der Stadt Coesfeld am 12.04.2019 öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte im Zeitraum vom 23.04.2019 bis einschließlich zum 22.05.2019.

In diesem Rahmen wurden zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken geäußert.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Offenlage (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 geäußert wurden.

F Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)

Zu Beschlussvorschlag 4:

Am 11.04.2019 hat der Rat der Stadt Coesfeld die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 23.04.2019 bis einschließlich 22.05.2019. Im Rahmen der Beteiligung wurden bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 8) geäußert.

4.1 Stellungnahme Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (Schreiben vom 06.05.2019, Korrekturschreiben vom 14.06.2019):

Die Telefónica weist darauf hin, dass durch bzw. direkt am Plangebiet vorbei drei Richtfunkverbindungen verlaufen und diese Richtfunkverbindungen einschließlich der Schutzbereiche (zwischen 39 m und 79 m über Grund), in die Vorplanung und die Bauleitplanung übernommen werden sollten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 9,00 m werden die Schutzbereiche in Höhe von 39 m über Grund nicht beeinträchtigt. Eine Übernahme der Schutzbereiche in den Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag 4.1:

Es wird beschlossen, der Anregung der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG die Schutzbereiche dreier Richtfunkverbindungen in den Bebauungsplan zu übernehmen, nicht zu folgen.

4.2 Stellungnahme Unitymedia NRW GmbH (Schreiben vom 14.05.2019):

Die Unitymedia NRW verweist im Rahmen der Offenlage auf Ihre Stellungnahme vom 31.01.2019 aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung. Die Unitymedia NRW hat keine Bedenken. Sie ist an der Verlegung eines glasfaserbasierten Kabelnetzes interessiert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Kabelnetz kann unabhängig von der Art des Netzes innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten verlegt werden. Die entsprechende Abstimmung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

4.3 Stellungnahme Straßen.NRW (Schreiben vom 20.05.2019):

Straßen.NRW verweist auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung. Darin weist Straßen.NRW darauf hin, dass evtl. Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Baulastträger der Bundesstraße nicht geltend gemacht werden können. Lärmschutzmaßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt zu Lasten der Funktionsfähigkeit der Bundesstraße werden ausgeschlossen. Im Bedarfsfall eines aktiven Lärmschutzes geht dieser zu Lasten der Stadt Coesfeld. Im Rahmen der Offenlage werden keine weiteren Anregungen vorgetragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Prüfung eventuell notwendiger Lärmschutzmaßnahmen wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Der Gutachter empfiehlt die Anlage eines Lärmschutzwalles entlang der Coesfelder Straße. Das Gutachten berücksichtigt sowohl die Coesfelder Straße als auch die Bundesstraße 474. Die Realisierung des Lärmschutzwalles wird innerhalb des städtebaulichen Vertrages mit dem Erschließungsträger geregelt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

4.4 Stellungnahme Abwasserwerk der Stadt Coesfeld (Schreiben vom 20.05.2019):

Das Abwasserwerk der Stadt Coesfeld bittet insbesondere den Aspekt des Überflutungsschutzes deutlicher und rechtssicher in das Bauleitplanverfahren einfließen zu lassen.

Zudem wird empfohlen, dass die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern sind und die OK Fertigfußboden mindestens 30 cm höher als die geplante Erschließungsstraße zu legen und alle weiteren Zutrittsöffnungen gegen Überflutung bzw. drückendes Wasser zu sichern sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine entsprechende Festsetzung der Oberkante Fertigfußboden wird in den Bebauungsplan nicht aufgenommen, da sonst die Schaffung von möglichen barrierefreien Zugängen zu den Gebäuden erschwert wird. Die Empfehlung des Abwasserwerkes, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen sowie alle weiteren Zutrittsöffnungen gegen Überflutung bzw. drückendes Wasser zu sichern, ist bereits in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen zum Überflutungsschutz aufgenommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

4.5 Stellungnahmen Kreis Coesfeld (Schreiben vom 21.05.2019):

4.5.1 (Ersatzschreiben vom 22.07.2019)

Der Aufgabenbereich Immissionsschutz äußert auf Grundlage der Neuberechnung der geruchstechnischen Berechnung (Gutachten vom 10.07.2019) keine Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der ursprünglichen Stellungnahme des Kreises aus der Offenlage wurde das Geruchsgutachten (Stand 05.03.2019) überarbeitet. Die Ergebnisse aus dem aktualisierten Gutachten (Stand: 10.07.2019) wurden entsprechend in der Begründung zum Bebauungsplan aktualisiert. Der Kreis hat daraufhin die ursprüngliche Stellungnahme vom 21.05.2019 ersetzt und erhebt keine Bedenken mehr.

Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

4.5.2

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Kompensation des Gesamtdefizits von 32.721 Biotopwertpunkten bis zum Satzungsbeschluss der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wurde bereits ein Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und den Wirtschaftsbetrieben des Kreises Coesfeld über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft geschlossen. Dieser Ausgleich wird auf einer zusammenhängenden Fläche im Naturraum ausgeglichen. Die Fläche liegt zu ca. 81 % auf dem Gebiet der Stadt Coesfeld.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

4.6 Stellungnahme Stadt Coesfeld, Fachbereich 70 (Schreiben vom 06.06.2019):

Der Fachbereich 70 weist darauf hin, dass die Straßenbäume als Alleebäume ausgeschrieben werden sollen und auf den öffentlichen Verkehrsflächen nur Alleebäume gepflanzt werden sollen. Zudem wird angegeben, dass Sträucher in einer Größe von 100 – 120 cm bzw. 125 – 150 cm gepflanzt werden sollen.

Der Fachbereich weist ferner darauf hin, dass darauf zu achten ist, Baumstandorte nicht auf Ver- und Entsorgungsleitungen anzulegen. Der Ausbau der Baumstandorte sollte nach den Empfehlungen für Baumanpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V. (FLL) Teil 2 erfolgen. Die Pflanzgrube ist mit einer Mindestdiefe von 1,50 m und einem Substratvolumen von mindestens 12 m³ anzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die beschriebenen Anforderungen seitens der Baum- und Strauchpflanzungen werden im Rahmen des Erschließungsvertrages geregelt. Eine Änderung im Bebauungsplan erübrigt sich daher.

Die Hinweise des Fachbereichs 70 werden zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

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

Von den folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) Stellungnahmen (Anlage 8) abgegeben, die keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 enthalten:

- Kreis Coesfeld – Brandschutzdienststelle
- Kreis Coesfeld – Gesundheitsamt
- Kreis Coesfeld – Aufgabenbereich Immissionsschutz
- Evonik Technology & Infrastructure GmbH
- Vodafone Deutschland
- Bezirksregierung Münster – Flurbereinigungsabteilung

- Bezirksregierung Münster – Luftraum
- Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen
- Amprion GmbH
- PLEDOC GmbH
- Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen
- Bezirksregierung Münster – Immissionsschutz
- Handwerkskammer Münster
- Stadtwerke Coesfeld GmbH

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Bebauungsplan
- 3 Textliche Festsetzungen
- 4 Begründung und Umweltbericht als Teil der Begründung
- 5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz
- 6 Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)
 - mit Hinweisen, Anregungen, Bedenken
 - ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken
- 7 Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung vom 11.02.2019
- 8 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)
 - mit Hinweisen, Anregungen, Bedenken
 - ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken

Anlagen, die im Ratsinformationssystem bzw. Internet digital verfügbar sind:

- 9 Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I)
- 10 Schallschutzgutachten
- 11 Verkehrstechnische Untersuchung
- 12 Geruchsgutachten
- 13 Baugrundgutachten
- 14 Wärmekonzept