

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

Datum:
21.11.2019

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	04.12.2019	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	19.12.2019	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 88a "Westfalia Wohnpark" - Satzungsbeschluss -
- 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 Bebauungsplanes Nr. 88a „Westfalia Wohnpark“ geäußert wurden.

Beschlussvorschlag 2:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 5) wird wie folgt beschlossen:

- 2.1 Es wird beschlossen, die Anregungen des Kreises Coesfeld (Untere Bodenschutzbehörde) im Bebauungsplan (Kennzeichnung der Sanierungsfläche, Anpassung der Hinweise) und der Begründung (Anpassung der Kapitel 5.1, 6, 9.6.1 u. 10.1) zu berücksichtigen.
- 2.2 Der Hinweis des Kreises Coesfeld (Immissionsschutzbehörde) wird zur Kenntnis genommen.
Es wird beschlossen, die ergänzende Stellungnahme vom 30.10.2019 zur schalltechnischen Untersuchung vom Juni 2019 den Planunterlagen beizufügen.
- 2.3 Es wird beschlossen, die Anregungen des Kreises Coesfeld (Brandschutzdienststelle) im Bebauungsplan (Anpassung der Hinweise zum Brandschutz) und der Begründung (Ergänzung Kapitel 11) zu berücksichtigen.
- 2.4 Die Hinweise der Stadtwerke Coesfeld, dass zur Erschließung des Plangebietes mit Strom eine neue Umspannstation erforderlich wird und zur Wasser- und Gasversorgung werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, hinsichtlich der notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen frühzeitig ein Gesamtkonzept in Abstimmung mit den Stadtwerken Coesfeld zu erstellen, wird gefolgt.

Es wird beschlossen, der Anregung der Stadtwerke Coesfeld, einen konkreten Standort für die Umspannstation im Bebauungsplan festzusetzen, nicht zu folgen.

2.5 Die Hinweise der Vodafone GmbH zur Richtfunkstrecke werden zur Kenntnis genommen.

Es wird beschlossen, die Richtfunkstrecke nachrichtlich im Bebauungsplan darzustellen und einen Hinweis auf den grundsätzlichen Abstimmungsbedarf mit der Vodafone GmbH bei Bauvorhaben aufzunehmen.

Es wird beschlossen, der Anregung, grundsätzlich einen Sicherheitsabstand von 25 m rund um die Richtfunkstrecke von Bebauung freizuhalten, nicht zu folgen.

Beschlussvorschlag 3:

Der Bebauungsplan Nr. 88a „Westfalia Wohnpark“ wird unter Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken als Satzung beschlossen.

Gemäß § 10 Baugesetzbuches (BauGB) 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 4:

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 88a "Westfalia Wohnpark" wird beschlossen.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das ca. 1,25 ha große Plangebiet liegt südlich der Altstadt Coesfelds, unmittelbar südlich der Bahnhofstraße und unmittelbar westlich der Dülmener Straße (K 58). Im Westen grenzt das Grundstück des Einkaufszentrums „Kaufland“ (Hansestraße 2) an. Der Bebauungsplan Nr. 88a „Westfalia Wohnpark“ wird begrenzt:

- Im Norden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen Bahnhofstraße 28 und 32 sowie die Nordgrenze der Straßenparzelle „Fabrikgasse“ (Flurstück 313).
- Im Osten durch die östlichen Grundstücksgrenzen Dülmener Straße 2, 4, 6 und 8 sowie durch die östliche Grundstücksgrenze des ehemaligen Holzfachhandels Hamelmann (Flurstücke 116 und 117) und der östlichen Grundstücksgrenze der ehemaligen Maschinenfabrik Fritzen (Flurstücke 565 und 566).
- Im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze der ehemaligen Maschinenfabrik Fritzen (Flurstücke 565 und 566), bzw. durch die nördliche Grundstücksgrenze Dülmener Straße 18b.
- Im Westen durch die westliche Grundstücksgrenze Bahnhofstraße 28 sowie durch die westliche Grundstücksgrenze des ehemaligen Holzfachhandels Hamelmann (Flurstück 117) und die westliche Grundstücksgrenze der ehemaligen Maschinenfabrik Fritzen (Flurstück 565).

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 4, Flurstücke 106, 111, 114, 115, 116, 117, 313, 342, 344, 351, 565 und 566.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88a überlagert Teilflächen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 88 „Dülmener Straße/Bahnhofstraße“.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

B Planungsanlass / Zielsetzung

Das bebaute Areal der ehemaligen Maschinenfabrik „Fritzen“ lag seit Jahren als Gewerbebrache still, die Altgebäude waren tlw. einsturzgefährdet. Im Jahr 2017 hat ein Investor aus Coesfeld das Gelände gekauft, mit dem Ziel, hier u.a. ein neues Wohnquartier zu entwickeln. Aufgrund der Geschäftsaufgabe der nördlich an das Gelände grenzenden Holzfachhandlung „Hamelmann“ im Jahr 2017 konnte auch dieses Gelände von dem Investor erworben und in die Entwicklungsüberlegungen einbezogen werden.

Aufgrund der aktuellen Entwicklungskonzepte wurde klar, dass die bislang durch den geltenden B-Plan Nr. 88 für das „Fritzen“-Gelände festgesetzte Gewerbenutzung hinfällig und damit städtebaulich nicht mehr erforderlich ist.

Im Zuge der städtebaulichen Überprüfung der näheren Umgebungsnutzung wurde ferner festgestellt, dass auch das zwischen der ehemaligen Holzfachhandlung und der Bahnhofstraße gelegene Gebiet sich nicht wie im geltenden Bebauungsplan Nr. 88 festgesetzt, nämlich als Kerngebiet, entwickelt hat. Angesichts bestehender Wohn- und Einzelhandelsnutzungen, zudem auch der bestehenden großflächigen Einzelhandelsnutzungen westlich des Plangebiets sowie aufgrund der geplanten Wohnnutzung musste die bisherige Kerngebietsfestsetzung überdacht werden.

Nach dem Abbruch der baulichen Anlagen der ehemaligen Gewerbebetriebe sowie nach erfolgter Altlastensanierung soll die Gewerbebrache nun, unter Einbeziehung des nördlich angrenzenden bebauten Areals beidseitig der „Fabrikgasse“, im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung städtebaulich neu geordnet werden. Entstehen soll ein Nutzungsmix aus Wohnen, Handel, Dienstleistung und sonstigem Gewerbe in Gebäuden mit hoher architektonisch-städtebaulicher Qualität sowie ansprechender Außenraumgestaltung. Hierzu ist u.a. die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) nach § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geplant.

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 26.09.2019 (siehe Vorlage 220/2019) gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 88a „Westfalia Wohnpark“ aufzustellen und das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet. Gem. § 13a (2) BauGB erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung.

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 05.10.2019 bis einschließlich 05.11.2019 bei der Stadtverwaltung Coesfeld (siehe Bekanntmachung Amtsblatt Nr. 17/2019).

In diesem Rahmen wurden zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88a „Westfalia Wohnpark“ 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 Bebauungsplanes Nr. 88a „Westfalia Wohnpark“ geäußert wurden.

D Sachverhalte für die 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 in der Zeit vom 05.10.2019 bis einschließlich 05.11.2019.

Im Rahmen der Beteiligung wurden bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88a „Westfalia Wohnpark“ folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 5.1) geäußert.

2.1 Kreis Coesfeld, Untere Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 06.11.2019):

Die Untere Bodenschutzbehörde hat vorerst noch Bedenken und fordert:

„Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde sind die Flurstücke 565 und 566 aufgrund von § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB in dem Bebauungsplan gemäß den Vorgaben der PlanZV zu kennzeichnen. Die textliche Festsetzung A 4.3 und der Hinweis D1 sind auf die Flurstücke 565 und 566 zu beschränken.

Hinsichtlich aller Flurstücke innerhalb Bebauungsplangebietes ist der Hinweis D1 trotz erfolgter Sanierung wie folgt zu ergänzen.

Soweit sich bei den Erdarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung des verunreinigten Bodens sicherzustellen.

In der Begründung zu dem Bebauungsplan wird unter folgenden Punkten auf die Altlast eingegangen:

- 5.1 Fachgesetze — Altablagerungen und Kampfmittel
- 6 Bestand
- 9.6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen zu 4.3
- 10.1 Schutzgut Mensch - Altablagerungen und Kampfmittel

Hier sind Erläuterungen dahingehend anzupassen, dass die Sanierung noch nicht abschließend erfolgt ist.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Sanierung ist mittlerweile abgeschlossen, der Abschlussbericht der Fuhrmann & Braukmann GbR (Bericht vom 05.11.2019) liegt vor. Dieser Abschlussbericht ersetzt den Zwischenbericht zur Sanierung der Fuhrmann & Braukmann GbR (Bericht vom 07.05.2019).

Da im Plangebiet mineralische Reststoffe bis zu Zuordnungsklasse „Z2“ nach LAGA M 20 TR Boden wiedereingebaut wurden, sind auch nach erfolgter Sanierung bei Verkehrs- und Grünflächen Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Neue Verkehrsflächen sind in wasserundurchlässiger Form (Deckschicht aus Beton oder Asphalt oder engfugig verlegtem Pflaster) herzustellen. An der Basis des Oberbaumaterials ist ein Trennvlies zu verlegen. Ferner ist innerhalb von neu anzulegenden Grünflächen eine neue durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen. Das Gelände ist in diesen Bereichen so zu profilieren, dass die wiedereingebauten Auffüllungsmaterialien mit kulturfähigem Oberboden, der die Vorsorgewerte nach BBodSchV einhält, in einer Mächtigkeit von 0,6 m überdeckt werden können. Die Bereiche der Grünanlagen sind horizontal und vertikal durch ein Trennvlies von den wiedereingebauten

Auffüllungsmaterialien abzugrenzen. Die abschließenden Sanierungsmaßnahmen sind durch einen nach § 18 BBodSchG anerkannten Sachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren.

Die Anregungen der Unteren Bodenschutzbehörde wurden in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die Anregungen des Kreises Coesfeld (Untere Bodenschutzbehörde) im Bebauungsplan (Kennzeichnung der Sanierungsfläche, Anpassung der Hinweise) und der Begründung (Anpassung der Kapitel 5.1, 6, 9.6.1 u. 10.1) zu berücksichtigen.

2.2 Kreis Coesfeld, Immissionsschutzbehörde (Schreiben vom 06.11.2019):

Der Aufgabenbereich Immissionsschutz hat nach Prüfung der ergänzenden Stellungnahme vom 30.10.2019 zur schalltechnischen Untersuchung vom Juni 2019 keine Bedenken.

Er gibt folgenden Hinweis:

„Eine Zuständigkeit der hiesigen Unteren Immissionsschutzbehörde liegt für die Beurteilung von Emissionen des öffentlichen Straßenverkehrs nicht vor. Die Beurteilung obliegt dem zuständigen Straßenbaulastträger.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Von Seiten des Kreises Coesfeld wurden zu Beurteilung von Fahrbewegungen von Parkplätzen im Nachzeitraum noch ergänzende Bewertungen durch den Lärmgutachter erforderlich. Diese wurden durchgeführt und in der ergänzenden Stellungnahme vom 30.10.2019 zur schalltechnischen Untersuchung vom Juni 2019 dargelegt. Danach sind auch durch den geringen nächtlichen Parkplatzverkehr auf dem Kundenparkplatz des Fachmarktzentriums keine erheblichen Auswirkungen im Plangebiet zu erwarten. Die ergänzende Stellungnahme wurde den Planunterlagen beigelegt.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis des Kreises Coesfeld (Immissionsschutz) wird zur Kenntnis genommen.

Es wird beschlossen, die ergänzende Stellungnahme vom 30.10.2019 zur schalltechnischen Untersuchung vom Juni 2019 den Planunterlagen beizufügen.

2.3 Kreis Coesfeld, Brandschutzdienststelle (Schreiben vom 06.11.2019):

„Dem zur Prüfung vorgelegten Bebauungsplanentwurf wird aus brandschutztechnischer Sicht zugestimmt, wenn die hiermit vorgeschlagenen Hinweise berücksichtigt werden:

Für die Bebauung im Gebiet MU 6 sind Gebäude der Gebäudeklasse 4 vorgesehen bzw. zulässig. Sollte der zweite Rettungsweg gem. § 33 BauO NRW 2018 über Leitern der Feuerwehr erfolgen sollen, so sind hierzu Zufahrten und Aufstellflächen (§ 5 BauO NRW) für die Drehleiter erforderlich. Die genaue Lage kann jedoch erst mit Vorlage der Bauantragsunterlagen bestimmt werden.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ein unterirdischer Löschwasserbehälter vorgesehen. An der Löschwasserentnahmestelle ist für die Feuerwehr eine befestigte Fläche zum Aufstellen des Löschfahrzeuges vorzusehen. Eine frostsichere Entnahme über einen LW-Sauganschluss nach DIN 14 244 oder Ansaugschacht muss gewährleistet sein. Die Zufahrt und die Fläche müssen für

Fahrzeuge mit einer Achslast von mind. 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahrbar sein.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen wurden in die Hinweise des Bebauungsplans und in die Begründung aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die Anregungen des Kreises Coesfeld (Brandschutzdienststelle) im Bebauungsplan (Anpassung der Hinweise zum Brandschutz) und der Begründung (Ergänzung Kapitel 11) zu berücksichtigen.

2.4 Stadtwerke Coesfeld (Schreiben vom 29.10.2019):

Die Stadtwerke Coesfeld bringen keine grundsätzlichen Bedenken vor. Sie weisen jedoch auf folgendes hin:

„Insbesondere bei der Stromversorgung ist für die Versorgung des gesamten Areals mit Strom eine 10 kV-Umspannstation erforderlich. Dafür ist eine Grundstücksfläche von ca. 4 m x 6 m möglichst zentral im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vorzusehen. Die Zugänglichkeit muss jederzeit gewährleistet sein. Von dort könnten die Gebäude mit Niederspannungskabel angeschlossen werden.

Bei der Wasserversorgung und gegebenenfalls bei einer Gasversorgung könnte auch ein zentraler Übergangspunkt geschaffen werden. Eine Gasversorgung erfolgt in dem Gebiet nur, wenn eine Wirtschaftlichkeit gegeben ist.

Daher sollte bezüglich der Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser frühzeitig mit der Planungsabteilung der Stadtwerke Coesfeld GmbH ein Gesamtkonzept abgestimmt werden.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung sowie die verkehrliche Erschließung des Plangebiets im Grundsatz sicherzustellen. Dies ist - der Bebauungsplanebene angemessen - in der vorliegenden Planung berücksichtigt worden. Die konkrete technische Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen sind der dem Bebauungsplanverfahren nachfolgenden Erschließungsplanung vorbehalten. Hierzu besteht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kein besonderer Regelungsbedarf. Auf die Vorgabe konkreter Standorte für Versorgungseinrichtungen (z.B. Umspannstation) wird i.d.R. soweit wie möglich verzichtet, da sich in der Umsetzungsphase oftmals noch Standortänderungen ergeben.

In diesem Zusammenhang wird auch auf § 14 Abs. 2 BauNVO verwiesen, wonach die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser etc. dienenden Nebenanlagen grundsätzlich als Ausnahme zugelassen werden können.

Die Versorgungsträger sollen rechtzeitig zur Gewährleistung einer wirtschaftlichen und sicheren Erschließung des Plangebietes beteiligt werden. Hierbei sollen auch die Anforderungen der Stadtwerke Coesfeld angemessen berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise der Stadtwerke Coesfeld, dass zur Erschließung des Plangebietes mit Strom eine neue Umspannstation erforderlich wird und zur Wasser- und Gasversorgung werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, hinsichtlich der notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen frühzeitig ein Gesamtkonzept in Abstimmung mit den Stadtwerken Coesfeld zu erstellen, wird gefolgt.

Es wird beschlossen, der Anregung der Stadtwerke Coesfeld, einen konkreten Standort für die Umspannstation im Bebauungsplan festzusetzen, nicht zu folgen.

2.5 Vodafone GmbH (e-Mail vom 02.10.2019):

Die Vodafone GmbH teilt mit, dass über das Plangebiet in einer Höhe von ca. 108 m ü. NHN (Südrand des Plangebietes) bis ca. 100 m ü. NHN (Nordrand des Plangebietes) eine ihrer Richtfunkstrecken verläuft. Zum Schutz der Richtfunkstrecke wird von Seiten der Vodafone GmbH ein Rund um-Sicherheitsabstand (in alle Richtungen) von 25 m gefordert. Da dieser Abstand bei der vorliegenden Planung nicht eingehalten werde, bestünden Bedenken gegen die Planung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Vorhandene Richtfunkstrecken sollen grundsätzlich beachtet werden, damit sie in ihrer Funktion nicht eingeschränkt werden. Im vorliegenden Fall ist es jedoch so, dass die Richtfunkstrecke der Vodafone GmbH über dicht und tlw. hoch bebaute Siedlungsbereiche verläuft.

Der Abgleich der Höhendaten der Vodafone GmbH mit den tatsächlichen Geländehöhen im Plangebiet ergibt bei Berücksichtigung des Sicherheitsabstands von 25 m, dass bauliche Anlagen im Plangebiet eine maximale Höhe zwischen ca. 83 m ü. NHN (Südrand des Plangebietes) und 75 m ü. NHN (Nordrand des Plangebietes) nicht überschreiten dürften. Das Geländeniveau innerhalb des Plangebietes liegt zwischen 81,50 m u. NHN (Südrand) und 81,00 m ü. NHN (Nordrand). Danach dürfte das Plangebiet nicht bebaut werden, da bereits das Höhenniveau des unbebauten Geländes den Sicherheitsabstand von 25 m überwiegend nicht einhält.

Tatsächlich war das Plangebiet seit Jahrzehnten bebaut und im Nordteil des Plangebietes (MU 1-3) bestehen noch Gebäude mit einer maximalen Höhe von ca. 17,50 m (ca. 100 m ü. NHN). Nach den vorliegenden Erkenntnissen lagen zur Richtfunkstrecke bislang keine Störungsmeldungen aufgrund der bestehenden Bebauung vor. Die Richtfunkstrecke funktioniert bislang offensichtlich auch ohne Einhaltung des Sicherheitsabstandes von 25 m.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in den für eine Neubebauung vorgesehenen Urbanen Gebieten (MU 4-7) Gebäudehöhen von maximal 19,50 m über OK nächstliegender Straße zulässig (maximal ca. 101 m ü. NHN). In diesem Bereich (MU 5) verläuft die Richtfunkstrecke oberhalb 105 m ü. NHN. Die zulässigen Gebäudehöhen in den MU 4, 6 u. 7 liegen ebenfalls unterhalb der Richtfunkstrecke. Daher ist davon auszugehen, dass die Richtfunkstrecke auch künftig nicht erheblich durch Bebauung beeinträchtigt wird.

Die Richtfunkstrecke wurde nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. In den Bebauungsplan wurde ferner ein Hinweis auf die Richtfunkstrecke und auf den grundsätzlichen Abstimmungsbedarf mit der Vodafone GmbH bei Bauvorhaben aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise der Vodafone GmbH zur Richtfunkstrecke werden zur Kenntnis genommen.

Es wird beschlossen, die Richtfunkstrecke nachrichtlich im Bebauungsplan darzustellen und einen Hinweis auf den grundsätzlichen Abstimmungsbedarf mit der Vodafone GmbH bei Bauvorhaben aufzunehmen.

Es wird beschlossen, der Anregung, grundsätzlich einen Sicherheitsabstand von 25 m rund um die Richtfunkstrecke von Bebauung freizuhalten, nicht zu folgen.

2.6 Stadt Coesfeld, Fachbereich Ordnung u. Soziales - Leiter Feuerwehr (e-Mail vom 21.10.2019):

Die Feuerwehr bittet um Beachtung folgender Punkte:

„1. Zugänge und Zufahrten zum Grundstück und zu dem Bauvorhaben, sowie Drehleiteraufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen (Bauordnung etc.) einzuhalten.

2. Eine Rettung der Menschen sowie ein wirksame Brandbekämpfung muss für die Feuerwehr entsprechend den gesetzlichen Baugesetzen etc. möglich sein. (2-Rettungsweg).

3. Eine angemessene Löschwasserversorgung gemäß DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405 ist zu beachten.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen wurden - soweit für die Bebauungsplanebene relevant - im Bebauungsplan berücksichtigt. Dementsprechend wurden die Zufahrten, die privaten Verkehrsflächen sowie die Flächen mit Geh- und Fahrrecht so platziert und dimensioniert das hinreichende Zugänge und Zufahrten sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr möglich sind. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ferner ein unterirdischer Löschwasserbehälter vorgesehen; der geplante Standort wurde im Bebauungsplan ausgewiesen. Details der baulichen Umsetzung bleiben der Ausführungsplanung und den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen der Stadt Coesfeld, Fachbereich Ordnung u. Soziales (Feuerwehr) werden zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung zu dieser Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

2.7 Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau/Energie (Schreiben vom 17.10.2019):

Die Bezirksregierung Arnsberg trägt keine grundsätzlichen Bedenken vor, weist jedoch auf folgendes hin:

„Das o.g. Vorhaben liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“ im Eigentum des Landes NRW. In den hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes Bergbau nicht verzeichnet. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit berg-baulichen Tätigkeiten zu rechnen.

Ferner liegt das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Coesfeld“. Inhaberin der Erlaubnis ist die Mobil Erdgas-Erdöl GmbH, in 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 Betriebsplan-zulassungsverfahren, 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.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit einem Abbau von Steinkohle innerhalb des Plangebietes ist nicht zu rechnen. Gleiches gilt aufgrund der bestehenden Bebauung im Plangebiet und seinem Umfeld, der zu berücksichtigenden Umweltbelange sowie der Grundbesitzverhältnisse auch für das Aufsuchen von Kohlenwasserstoffen. Ein Regelungsbedarf ergibt sich daher für die vorliegende Bauleitplanung nicht.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise der Bezirksregierung Arnsberg werden zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung zu dieser Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

2.8 Deutsche Bahn AG (Schreiben vom 11.10.2019):

Bedenken werden von der Deutschen Bahn AG nicht vorgebracht. In der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG wird jedoch auf folgendes hingewiesen:

„Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung sind innerhalb des Plangebiets keine erheblichen Auswirkungen durch Schienenverkehrslärm zu erwarten.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise der Deutschen Bahn AG werden zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung zu dieser Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

2.9 Unitymedia NRW GmbH (Schreiben vom 06.11.2019):

Bedenken werden von der Unitymedia NRW GmbH nicht vorgebracht. In der Stellungnahme der Unitymedia NRW GmbH wird darauf hingewiesen, dass im Planbereich Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH liegen.

Die Unitymedia NRW GmbH bekundet ferner ihr Interesse an der Erweiterung ihres glasfaserbasierten Kabelnetzes in Neubaugebieten zur Sicherung der Breitbandversorgung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Vorhandene Versorgungseinrichtungen sollen grundsätzlich mit der erforderlichen Sorgfalt und Vorsicht behandelt werden, damit Schäden und Unfälle vermieden werden können. Im Bedarfsfall soll der jeweilige Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit gebeten werden.

Ferner sollen die Versorgungsträger rechtzeitig zur Gewährleistung einer wirtschaftlichen und sicheren Erschließung des Plangebietes beteiligt werden. Hierbei soll u.a. auch die Breitbandversorgung sichergestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise der Unitymedia NRW GmbH werden zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung zu dieser Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

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 abgegeben, die keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88a enthalten (siehe Anlage 5.2):

- Kreis Coesfeld, Abteilung Straßenbau, Schreiben vom 06.11.2019
- Kreis Coesfeld, Untere Gesundheitsbehörde, Schreiben vom 06.11.2019
- IHK Nord Westfalen, Schreiben vom 05.11.2019
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, e-Mail vom 23.10.2019
- PLEdoc GmbH, Schreiben vom 08.10.2019
- Amprion GmbH, e-Mail vom 09.10.2019
- Evonik Technology & Infrastructure GmbH, e-Mail vom 02.10.2019

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Bebauungsplan Nr. 88a „Westfalia Wohnpark“
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung
5. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
 - 5.1 mit Hinweisen, Anregungen, Bedenken

Anlagen, die im Ratsinformationssystem bzw. Internet digital verfügbar sind

- 5.2 ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken
6. Verkehrsuntersuchung
7. Schalltechnische Untersuchung
8. Ergänzende Stellungnahme vom 30.10.2019 zur Schalltechnischen Untersuchung
9. Artenschutzrechtliche Prüfung
10. Altlasten Sanierungsplan 2017
11. Altlasten Sanierung Zwischenbericht 2019
12. Altlasten Sanierung Abschlussbericht vom 05.11.2019

13. Einzelhandels- und Zentrenkonzept