

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

Datum:
30.01.2020

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	12.02.2020	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	27.02.2020	Entscheidung

Bebauungsplan Nr.12a "Druffels Feld - Bereich Akazienweg" - Beschluss zur erneuten Offenlage
- vorläufige Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen
- Beschluss zur erneuten Offenlage

Beschlussvorschläge für die vorläufige Abwägung zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

Geänderte Beschlussvorschläge im Vergleich zur Vorlage 178/2019 sind in *kursiver Schrift* hervorgehoben.

Beschlussvorschlag 1:

Die Abwägung der im Rahmen der „öffentlichen Auslegung“ (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (siehe Anlagen 4 und 6) wird wie folgt vorläufig beschlossen:

- 1.1. Es wird beschlossen, die im Rahmen der „öffentlichen Auslegung“ vorgebrachten Stellungnahmen (gemäß Anlage 4 und 6) zur Kenntnis zu nehmen.
- 1.2. a) Den Bedenken, dass die Beteiligung der Anwohner im Planungsprozess unzureichend gewesen sei und die Anwohner im Planungsprozess bewusst nicht beteiligt worden seien, wird nicht gefolgt.
b) Der Anregung, dass die Planung zunächst mit den Anwohnern hätte abgestimmt werden sollen bevor man den Bebauungsplan aufstellt, wird nicht gefolgt.
- 1.3. a) Den Bedenken, dass die Verkehrssicherheit am Akazienweg nicht mehr gegeben sei, wenn die Planung umgesetzt wird, wird nicht gefolgt.
b) Den Bedenken, dass aufgrund der Planung mit Verkehrsunfällen zu rechnen sei, wird nicht gefolgt.
c) Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung am Akazienweg (unabhängig vom Bebauungsplan) erforderlich sind.
- 1.4. *Die Anregung, dass man die vorhandene Bushaltestelle am Akazienweg an einen anderen Standort verlegen sollte, um die Verkehrssituation am Akazienweg zu entspannen, wird dahingehend aufgegriffen, dass die Verwaltung beauftragt wird, die Verlegung der Bushaltestelle am Akazienweg an die vorhandene Haltestelle am Kalksbecker Weg durchzuführen.*

- 1.5. Den Bedenken, dass für die wartenden Schüler an der Bushaltestelle am Akazienweg nach Umsetzung der Planung nicht ausreichend Raum zur Verfügung stehen wird, wird nicht gefolgt (*Verweis auf den Beschlusspunkt Nr. 1.4*).
- 1.6. a) Die Anregung, dass die derzeit vorhandenen Stellplätze am Akazienweg nicht ausreichend sind wird aufgegriffen. Die Verwaltung wird beauftragt den Sachverhalt zu prüfen und ggf. erforderliche öffentliche Stellplätze am Akazienweg auszuweisen.
- b) Den Bedenken, dass die geplanten 18 Stellplätze auf dem Plangrundstück nicht ausreichen würden, wird nicht gefolgt, da der Stellplatzbedarf anhand des konkreten Bauvorhabens auf Ebene der Baugenehmigung zu ermitteln ist.
- c) Den Bedenken, dass ein Stellplatz pro Wohnung nicht ausreicht, um den Stellplatzbedarf des Bauvorhabens zu decken, wird nicht gefolgt, da der Stellplatzbedarf anhand des konkreten Bauvorhabens auf Ebene der Baugenehmigung zu ermitteln ist.
- 1.7. a) Den Bedenken, gegenüber der Größe des geplanten Baukörpers, wird nicht gefolgt.
- b) Der Anregung, dass man die vorhandenen Mehrfamilienhäuser der „Wohnanlage am Druffelspark“ (am Akazienweg 2 bis 12) nicht als Vorbild für die Bebauung im Plangebiet heranziehen sollte, wird nicht gefolgt.
- c) Den Bedenken, dass das Grundstück (Plangebiet) zu dicht bebaut ist und zu wenig Freiflächen (z.B. Spielflächen für Kinder) übrigbleiben, wird nicht gefolgt.
- 1.8. a) Der Anregung, das Plangrundstück nicht durch einen Investor zu entwickeln, sondern den Bürgern / Anwohnern zum Kauf anzubieten, wird nicht gefolgt.
- b) Der Anregung, das Plangrundstück in mehrere Parzellen aufzuteilen und anstatt zwei Mehrfamilienhäusern hier mehrere Ein- oder Doppelhäuser zu entwickeln und diese den Bürgern / Anwohnern zum Kauf anzubieten, wird nicht gefolgt.
- c) Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch den Einwender bemängelt wird, dass die Stadt eine einzelne „Briefmarke“ (ein Grundstück) für einen Investor beplant und gleichzeitig Anträge für eine Änderung oder Neuaufrstellung des Bebauungsplans im angrenzenden Nahbereich ins Leere laufen bzw. nicht bearbeitet werden.
- 1.9. Den Bedenken, dass die Entwässerung (Niederschlagswasser & Abwässer) des Plangebietes nicht geklärt sei und aus Sicht der Einwender über das vorhandene Kanalnetz am Akazienweg nicht abgewickelt werden könne, wird nicht gefolgt.
- 1.10. Den Bedenken, die mit der Frage zur Einsichtnahme in die Nachbargrundstücke verbunden sind, wird nicht gefolgt.
- 1.13. Den Bedenken, dass das Plangebiet nicht durch andere Nutzungen (wie z.B. als Erweiterungsfläche für die angrenzende Kreuzschule oder als öffentliche Parkanlage) entwickelt wird, wird nicht gefolgt.
- 1.15. Die Anregungen der Einwender
[REDACTED] Schreiben vom 03.06.2019, siehe Anlage 6) werden wie folgt abgewogen:
- a) Den Bedenken, dass eine ausreichende Partizipation der Bürger bzw. Anwohner im Rahmen des Planverfahrens nicht stattgefunden hat, wird nicht gefolgt.
- b) Den Bedenken, dass eine gefährliche Straßensituation durch 18 weitere Wohnungen und die dazugehörigen Stellplätze weiter verschärft wird, wird nicht gefolgt.
- c) Der Anregung, im Plangebiet eine kleinere Wohnanlage zu planen, wird nicht gefolgt.

- d) Der Anregung, die bestehende Bushaltestelle am Akazienweg an ihren ursprünglichen Ort Am Wietkamp zu verlegen, wird nicht gefolgt (*Verweis auf den Beschlusspunkt Nr. 1.4*).
- 1.16. Die Anregungen des Einwenders ([REDACTED]), Schreiben vom 23.07.2019, s. Anlage 6) werden wie folgt abgewogen:
- a) Den Bedenken, dass die Stadt Coesfeld öffentliche und private Belange nicht gerecht abwägt und damit gegen das entsprechende Gebot im Baurecht verstößt, wird nicht gefolgt.
 - b) Den Bedenken, dass die Stadt Coesfeld nicht für alle in Betracht kommenden Planungsvarianten offen ist, wird nicht gefolgt.
 - c) Den Bedenken, dass eine gerechte Abwägung der Interessen im Rahmen des Planverfahrens nicht möglich ist, wird nicht gefolgt.
 - d) Den Bedenken, dass das Gebot der Rücksichtnahme nicht eingehalten werde, wird nicht gefolgt.
 - e) Den Bedenken, dass es aus Sicht des Einwenders durch die Planung zu einer Beeinträchtigung der Sicherheit („Verkehrssicherheit“) kommen würde, wird nicht gefolgt.
 - f) Die Anregung, die Bushaltestelle am Akazienweg zu verlegen wird dahingehend aufgegriffen, dass die Verwaltung beauftragt wird zu prüfen, ob eine Verlegung der Bushaltestelle am Akazienweg an einen anderen Standort durchgeführt werden sollte.
 - g) Den Bedenken, dass es durch weitere Flächenversiegelung im Plangebiet zu mehr Überschwemmungen in den Kellern der anliegenden Häuser kommt, wird nicht gefolgt.
 - h) Der Anregung, dass die Stadt Coesfeld an dieser Stelle (Plangebiet) eine kleinere bauliche Lösung suchen soll, wird nicht gefolgt.
- 1.17. Die Anregungen des Einwenders ([REDACTED]), Schreiben vom 19.07.2019, s. Anlage 6) werden wie folgt abgewogen:
- a) Der Anregung, dass es vor dem Hintergrund des Klimawandels sinnvoller wäre das Plangebiet als „grüne Insel“ zu erhalten und das Plangebiet nicht zu versiegeln, wird nicht gefolgt.
 - b) Der Anregung, dass es sinnvoller wäre im Plangebiet eine Öffnung zum ökologisch Wertvollem hin (z.B. durch eine „Verwilderung“ oder die Schaffung eines „offenen Gartens“) zu schaffen, wird nicht gefolgt.
 - c) Der Anregung, dass Grundstück im Plangebiet als Gemeinschaftsgarten zu nutzen und als „stille Reserve“ (Erweiterungsflächen für Schule / Kindergarten) kostengünstig zu nutzen, wird nicht gefolgt.
 - d) Die Bedenken, zur Sicherheit (Verkehrssicherheit) am Akazienweg werden dahingehend aufgegriffen, dass die Verwaltung beauftragt wird zu prüfen, ob Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung am Akazienweg (unabhängig vom Bebauungsplan) erforderlich sind.
 - e) Die Anregung, die Ausfahrt im Plangebiet nicht über den Akazienweg (Verkehrsberuhigter Bereich) vorzusehen, wird nicht gefolgt.
 - f) Der Anregung, den Akazienweg für den Durchgangsverkehr zu schließen, wird nicht gefolgt.
 - g) Die Frage des Einwenders, ob bei einer Durchführung der Planung das Abwassersystem entsprechend angepasst werden würde und wer dann für die entstehenden Kosten und mögliche Schäden aufkommt wird zur Kenntnis genommen.

- h) Den Bedenken, dass der Akazienweg nicht für die mit dem Planvorhaben einhergehende Zunahme an Fahrzeugen ausgerichtet ist, wird nicht gefolgt.
- i) Den Bedenken, dass sich die Nutzungsdauer des Akazienweges durch die Planung verkürzen wird, wird nicht gefolgt.
- j) Den Bedenken, dass sich die neu entstehenden Häuser (Plangebiet) zu „Problemobjekten“ entwickeln werden, wird nicht gefolgt.
- k) Den Bedenken, dass ein weiterer schwerer Baukörper (im Plangebiet) die Problematik des ständigen Grundwasserdrucks auf die vorhandenen Bauten ausweiten dürfte, wird nicht gefolgt.
- l) Den Bedenken, dass die neu geplanten Gebäude (Plangebiet) von der Höhe und vom äußeren Erscheinungsbild nicht in das Wohngebiet passen, wird nicht gefolgt.
- m) Der Anregung, eine Verkleinerung des Bauvorhabens (z.B. auf 2x2 Doppelhaushälften mit entsprechenden Gartenanteilen) vorzusehen, wird nicht gefolgt.
- n) Der Anregung eine Sperrung des Akazienweges für Busse und Durchgangsverkehr vorzusehen, wird nicht gefolgt.

1.20. Die Anregungen der Einwender
 ([REDACTED]), Schreiben vom
 25.07.2019, s. Anlage 6) werden wie folgt abgewogen:

- a) Den Bedenken, die Fläche (Plangebiet) nicht zu bebauen, sondern so zu belassen, wird nicht gefolgt.
- b) Den Bedenken, dass ein derzeitiger Gefahrenpunkt durch die Bebauung der derzeitigen Freifläche (Plangebiet) verschärft wird, wird nicht gefolgt.
- c) Die Anregung, dass der Auftrag zur Prüfung der Verlegung der Bushaltestelle am Akazienweg noch nicht erfüllt ist, wird dahingehend aufgegriffen, dass die Verwaltung beauftragt wird, **die Verlegung der Bushaltestelle am Akazienweg an die vorhandene Haltestelle am Kalksbecker Weg durchzuführen (s. Beschlusspunkt Nr. 1.4.)**
- d) Die Anregung, als Alternative die Schulbushaltestelle an der bereits vorhandenen Haltestelle am Kalksbecker Weg neben dem Parkplatz der Maria Frieden-Kirche und gegenüber Haus Kalksbeck einzurichten, wird dahingehend aufgegriffen, **dass die Verwaltung beauftragt wird, die Verlegung der Bushaltestelle am Akazienweg an die vorhandene Haltestelle am Kalksbecker Weg durchzuführen (s. Beschlusspunkt Nr. 1.4.)**.
- e) Den Bedenken, dass der aus Sicht der Einwender größte, hässlichste Klotz der Umgebung als Maßstab für die Vorgabe der Dreigeschossigkeit (im Plangebiet) herangezogen wird, wird nicht gefolgt.
- f) Den Bedenken, dass das Plangebiet aus Sicht der Einwender nicht das verträgliche Maß einhalte, wird nicht gefolgt.
- g) Den Bedenken, dass die laut Einwender geplanten zwei dreigeschossigen „Bauklötze“ lediglich mit dem Stil des Druffelspark harmonisieren, nicht aber mit der übrigen Wohnbebauung ringsum, wird nicht gefolgt.
- h) Den Bedenken, dass laut Einwender durch die zwei Ein- und Ausfahrten der 18 Stellplätze unmittelbar neben der Bushaltestelle und gegenüber der Straßenverengung gravierende verkehrstechnische Probleme zu erwarten seien, wird nicht gefolgt.

die Verlegung der Bushaltestelle am Akazienweg an die vorhandene Haltestelle am Kalksbecker Weg durchzuführen (s. Beschlusspunkt Nr. 1.4.).

- f) Der Anregung, dass mit dem Investor ein *Grundstücksvertrag mit entsprechenden Regelungen (KfW 55, ökologische Fassade,...)* abzuschließen ist, der Maßnahmen zum Klimaschutz enthält, wird gefolgt.

Beschlussvorschläge für die vorläufige Abwägung zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)

Beschlussvorschlag 2:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 7.1 und 7.2) wird wie folgt vorläufig beschlossen:

2.1 Es wird beschlossen, die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange (gemäß Anlage 7.1 und 7.2) zur Kenntnis zu nehmen.

2.2 Es wird beschlossen, die Hinweise des Kreises Coesfeld (gem. Schreiben vom 24.07.2019, s. Anlage 7.1) zu berücksichtigen und die Hinweise (zu Abfallwirtschaft, Wasserschutzgebiet, Grundwasser, Brandschutz) auf der Planzeichnung (gem. Anlage 2) zu ergänzen und die Begründung (gem. Anlage 3) nachrichtlich anzupassen.

2.3 Es wird beschlossen, die Hinweise der Stadtwerke Coesfeld GmbH (gem. Schreiben vom 22.07.2019, s. Anlage 7.1) zu berücksichtigen und einen Hinweis zum Wasserschutzgebiet auf der Planzeichnung (gem. Anlage 2) zu ergänzen und die Begründung (gem. Anlage 3) nachrichtlich anzupassen.

2.4 Es wird beschlossen, die Hinweise der LWL-Archäologie für Westfalen (gem. Schreiben vom 15.07.2019, s. Anlage 7.1) zu berücksichtigen und die Hinweise zum Denkmalschutz auf der Planzeichnung (gem. Anlage 2) und der Begründung (gem. Anlage 3) nachrichtlich anzupassen.

2.8 Es wird beschlossen, den Anregungen der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG (Schreiben vom 15.07.2019, s. Anlage 7.1) nicht zu folgen.

2.9 Es wird beschlossen, die Hinweise des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld (gem. Schreiben vom 25.07.2019, s. Anlage 7.1) zu berücksichtigen und den Hinweis zum Überflutungsschutz auf der Planzeichnung (gem. Anlage 2) und der Begründung (gem. Anlage 3) nachrichtlich anzupassen.

2.12 Die Anregung wird dahingehend aufgegriffen, dass der Hinweis zum Klimaschutz / Klimaanpassung auf dem Bebauungsplan nachrichtlich angepasst wird.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen, die Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB mit den vorliegenden Unterlagen an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12a „Druffels Feld – Bereich am Akazienweg“ erneut verkürzt zu beteiligen und zwar nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans:

- Der Geltungsbereich wird
 - um die südöstlich angrenzende Fläche (Teile des Flurstücks 2159) der (Lehrer)Stellplätze Am Wietkamp erweitert (bereits in der Vorlage 178/2019 genannt).

- *nach Süd/Südwest um etwa 1,6 m erweitert (Teile des Flurstücks 2160), um das östliche Gebäude auf einer Flucht mit dem westlichen Gebäude weiter von der Straße Akazienweg abzurücken zu können.*
- *Die Baugrenze des östlich liegenden Baufeldes wird entsprechend der Erweiterung des Geltungsbereiches angepasst: Die zum Akazienweg am nächsten parallel verlaufende Baugrenze wird um 1,50 m Richtung Südwesten verschoben. Die südliche Baugrenze wird ebenfalls weiter Richtung Schulgelände bis auf den Abstand von 4 m parallel zum erweiterten Geltungsbereich verschoben.*
- *Die Straßenverkehrsfläche (Bereich der Haltestelle) im östlichen Teil des Geltungsbereichs wird nunmehr als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.*
- *Drei Laubbäume im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der Erschließungsstraße Akazienweg werden in der textlichen Festzungen Nr. 3 als zu pflanzend festgesetzt.*
- *Die festgesetzten Höhen (Trauf- und Firsthöhe) werden um jeweils 0,05 m reduziert.*

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 Behörden und sonstigen 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.

Geänderte Sachverhalte im Vergleich zur Vorlage 178/2019 (siehe folgendes Kapitel „Einführung zur Vorlage“ sind in kursiver, roter Schrift hervorgehoben.

Einführung zur Vorlage

Der Offenlagebeschluss des Bebauungsplans Nr. 12a (siehe Vorlage 89/2019) wurde am 23.05.2019 durch den Rat der Stadt beschlossen. Der Bebauungsplan lag vom 24.06.2019 bis einschließlich 26.07.2019 zu jedermanns Einsicht aus.

Vorab kann festgehalten werden, dass seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange während der Offenlage lediglich Hinweise, jedoch keine Anregungen zu den in der Sitzung des UPB diskutierten Themen geäußert wurden, die zu geänderten Festsetzungen im Bebauungsplan führen würden.

Nach der Offenlage wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurf um die (Lehrer-) Stellplätze im Osten erweitert, um einen Stellplatzbedarf für die nunmehr höhere Wohneinheitenzahl bei kleineren Wohnungsgrößen sicherzustellen. Detaillierte Ausführungen dazu siehe C „Städtebauliche Konzeption“ / „Nach der ersten Offenlage...“. Der Bebauungsplanentwurf sollte aus diesem Grund erneut offengelegt werden

Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen (UPB) hat in seiner Sitzung vom 4.12.2019 einstimmig beschlossen, die Entscheidung zur erneuten Offenlage des Bebauungsplans zu vertagen, weitere Gespräche mit dem Investor zu führen und die Angelegenheit in der nächsten Sitzung erneut vorzulegen (s. Vorlage 178/2019, Niederschrift der Sitzung des UPB vom 4.12.2019).

Nach einem gemeinsamen Gespräch mit dem zuständigen Architekten am 17.01.2020 wurden Anpassungen in Bezug auf die städtebauliche Konzeption (s. Anlage 9a I und 9a II) und die Lage der Bushaltestelle vorgenommen:

Städtebauliche Konzeption

Nach einem gemeinsamen Gespräch mit dem zuständigen Architekten am 17.01.2020 wurde das städtebauliche Konzept überarbeitet (s. Anlage 9a I und 9a II).

- *Eine Verkleinerung des Gebäudes ist aufgrund der Wirtschaftlichkeit nicht erfolgt (siehe auch Spiegelstrich 4). Das Gebäudeausmaß, die Zahl der Wohneinheiten und die Stellplatzanordnung bleiben bestehen.*
- *Das östliche Gebäude ist weiter Richtung Süden verschoben, so dass sich die Grundstücksgrenze nach Süden erweitert.*
- *Die Haltestelle am Akazienweg entfällt (s.u.) und die Fläche wird dem Grundstück zugeschlagen.*
- *Drei Baumstandorte im Vorgartenbereich werden angelegt – durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.*
- *Hinsichtlich der ökologischen Ausgestaltung des Gebäudes sind folgende Maßnahmen geplant, die auch vertraglich gesichert werden sollen: ökologisches Fassadenkonzept mit zertifizierter ökologischer Fassade aus mineralischer Dämmung und mindestens ein KfW-55 Standard für das Haus mit u.a. Verwendung regenerativer Energien und die Integration eines gesteuerten Lüftungskonzepts zur Vermeidung überflüssiger Energieverluste.*

Weitere Ausführungen und Änderungen, insbesondere zum bisherigen Werdegang des städtebaulichen Entwurfs, können dem Punkt C Städtebauliche Konzeption entnommen werden.

Dort ist auch eine Verschattungsstudie erstellt worden, um den Verschattungsgrad der umliegenden Grundstücke zu den jeweiligen Jahreszeiten zu ermitteln. Die Pläne zeigen das Ergebnis zu 15 Uhr. Seitens der Verwaltung wird zur Sitzung des UPB 12.02. eine Verschattungsstudie für den Zeitraum Juli um 20 Uhr nachgefordert, um auch das Bild für die Abendstunde zu erhalten, wenn sich die Anwohner noch bzw. im Sommer wieder im Garten aufhalten.

Verlagerung der Bushaltestelle am Akazienweg

Unmittelbar nach der Sitzung des UPB wurde die mögliche Verlagerung der Bushaltestelle der Kreuzschule am Akazienweg durch die Fachbereiche 50, 51 und 60 gemeinsam mit Vertretern der Busunternehmen erneut geprüft (s. Anlage 9b). Alternative Standorte sind folgende:

- *Abschnitt unmittelbar im Zufahrtsbereich zum Schulhof der Kreuzschule auf „Am Wietkamp“*
- *Abschnitt im Bereich der heutigen Lehrerparkplätze ebenfalls im Nahbereich der Schule auf „Am Wietkamp“,*
- *Abschnitt südlich der Kreuzschule zwischen Schulgebäude und Wohnhaus „Am Wietkamp 22“*
- *Die bereits vorhandene Bushaltestelle am Kalksbecker Weg, neben dem Parkplatz der Maria-Frieden-Kirche.*

Die Alternativstandorte Nrn. 1-3 werden auch nach nochmaliger Einschätzung aller Beteiligten weiterhin kritisch gesehen. Der Standort am Kalksbecker Weg wurde noch einmal neu bewertet. Demnach ist eine Verlagerung der Haltestelle an den Kalksbecker Weg grundsätzlich möglich. Das Busunternehmen hält eine einseitige Linienführung stadteinwärts für denkbar, so dass die vor einigen Jahren aufgewertete und mit einer Aufstellfläche ausgestattete nördliche Haltestelle für den Betrieb der Buslinie ausreicht. Hinsichtlich der Verkehrssicherheit bedarf es einer

zusätzlichen Einschätzung seitens der Polizei Diese soll anlässlich eines Ortstermins Anfang Februar (die Ergebnisse sollen *in der Sitzung des UPB am 12.02. vorliegen*) erfolgen. *Der Fachbereich 50 regt an, einen Unterstand als Wetterschutz zu schaffen, Flächen hierfür stehen in ausreichender Größe zur Verfügung.*

A. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12a „Druffels Feld – Bereich am Akazienweg“ umfasst eine Fläche von ca. 2.308 m² und befindet sich an der Kreuzung Akazienweg / Am Wietkamp, direkt nordöstlich angrenzend an das Grundstück der Kreuzschule. Das Plangebiet wird begrenzt

- im Nordwesten durch das Grundstück am Akazienweg 16 (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, 2191),
- im Südwesten durch einen Teilbereich des Grundstückes der Kreuzschule (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 2160),
- im Nordosten durch die öffentliche Verkehrsfläche Akazienweg (Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 1616),
- im Südosten durch die öffentliche Verkehrsfläche Am Wietkamp (Teilbereich Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 400).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12a „Druffels Feld – Bereich am Akazienweg“ umfasst folgende Grundstücke:

- Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 2159 sowie
- eine Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 2160.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 12a „Druffels Feld – Bereich am Akazienweg“ wird aus dem beigefügtem Übersichtsplan (siehe Anlage 1) ersichtlich.

Nach der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12a um die Fläche der angrenzenden (Lehrer)Stellplätze Am Wietkamp *und in südöstliche Richtung zum Schulgrundstück* erweitert (*nähere Erläuterungen hierzu siehe Einführung zur Vorlage und Städtebauliche Konzeption, s. Anlage 9a I und 9a II*).

Die südliche Grundstücksgrenze wird zur Offenlage durch einen Vermesser genau eingemessen werden. Die Erweiterung Richtung Schule sind mit dem Fachbereich 51 abgestimmt. Ausreichend Abstandsflächen zur Turnhalle und den vorhandenen Fahrradständern werden eingehalten.

B. Planungsanlass / Zielsetzung

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12a „Druffels Feld – Bereich am Akazienweg“ soll ein Beitrag zur Befriedigung der dringenden Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in Coesfeld geleistet und die Innenentwicklung von Coesfeld gefördert werden.

Zentrales Ziel der Planung ist es im Plangebiet eine bauliche Verdichtung durch Wohnbebauung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes zu ermöglichen, so dass hier mehr Wohnraum für die Bevölkerung geschaffen werden kann.

Die Errichtung von Wohngebäuden im Plangebiet ist nach den bestehenden Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 12 „Druffels Feld“, 6. Änderung (Rechtskraft am 25.08.1977) nicht zulässig, da hier eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule festgesetzt ist. Zur Umsetzung der Planungsziele ist daher die Aufstellung des B-Plans Nr. 12a erforderlich.

C. Städtebauliche Konzeption

Wie dargestellt ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnnutzung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes ein zentrales Ziel des B-Plans Nr. 12a. Bei dem B-Plan Nr. 12a handelt es sich um ein Angebotsbebauungsplan, welcher unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben ermöglicht.

Ungeachtet dessen gibt es unterschiedliche Entwicklungsabsichten für das Plangebiet, die im Rahmen von konkreten städtebaulichen Entwürfen festgehalten wurden. Zunächst war im Plangebiet eine bauliche Entwicklung von zwei dreigeschossigen Wohnhäusern mit jeweils 9 Wohnungen vorgesehen. Diese wurden in dem Städtebaulichen Entwurf „Wohnpark Akazienweg“ (alter Entwurf, Stand: 04.04.2019, siehe Anlage 11) dargelegt, auf dessen Grundlage der Bebauungsplan zugeschnitten war.

Nach der ersten Offenlage...

Nach Durchführung der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen ist das Interesse geäußert worden in einem der hier geplanten dreigeschossigen Gebäude (im westlichen Gebäude mit der größeren Entfernung zur Kreuzung Akazienweg / Am Wietkamp) im Erdgeschoss eine Tagespflegeeinrichtung und in den beiden Obergeschossen insgesamt 8 Wohnungen anzusiedeln. Im zweiten geplanten dreigeschossigen Gebäude sind weiterhin nur Wohnungen vorgesehen. Allerdings sind in diesem Gebäude nicht mehr nur 9 Wohneinheiten, sondern insgesamt 12 Wohnungen vorgesehen, da sich immer deutlicher in Coesfeld ein Mehrbedarf an kleineren Wohnungen abzeichnet – aufgrund der geänderten Planung müssen mehr Stellplätze im Plangebiet zur Verfügung stehen (Erläuterung siehe unten). Diese neue optionale Entwicklungsvariante mit einer Tagespflegeeinrichtung wird in einem neuen Städtebaulichen Entwurf „Wohnpark Akazienweg“ (neuer Entwurf, Stand: 19.11.2019, siehe Anlage 9) festgehalten. Eine Beschreibung des optionalen Bauvorhabens mit einer Tagespflegeeinrichtung ist als Anlage (Nr. 8) beigefügt.

Ob diese Entwicklungsvariante tatsächlich umgesetzt wird liegt im Ermessen des zukünftigen Eigentümers und kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschließend beantwortet werden. Sollte die beschriebene Entwicklungsvariante mit einer Tagespflegeeinrichtung (1. Option) nicht umgesetzt werden können sind nun alternativ zwei reine Wohnhäuser mit jeweils 12 Wohneinheiten (insgesamt 24 Wohneinheiten) geplant (2. Option).

In Anbetracht der Alterung der Bevölkerung und der Zielsetzung der Planung (Schaffung mehr Wohnraum für die Bevölkerung) wird das beschriebene Vorhaben mit der Ansiedlung einer Tagespflegeeinrichtung und mehr kleineren Wohnungen seitens der Verwaltung ausdrücklich befürwortet, zumal eine Lösung für die Unterbringung des erhöhten Stellplatzbedarfs (24 ST) durch die geänderte Planung gegeben ist. Denn: der durch die geänderte Planung entstehende Mehrbedarf an Stellplätzen soll, nach Zustimmung des Rates der Stadt Coesfeld, dadurch gedeckt werden, dass die direkt südöstlich an das bisherige Plangebiet angrenzenden 10 (Lehrer-)Stellplätze der Kreuzschule Am Wietkamp dem Bauvorhaben zugeordnet werden. Als Ausgleich hierfür sollen 12 Stellplätze (also 2 mehr als bisher vorhanden) direkt südlich an der Kreuzschule (finanziert durch den Vorhabenträger des Bauvorhabens am Akazienweg) geschaffen werden (siehe Anlage 10, Lageplan für Ersatzstellplätze). Hierzu soll – unter Vorbehalt der Zustimmung des Rates der Stadt Coesfeld – mit dem Vorhabenträger ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden, welcher sicherstellt, dass eine Umsetzung der Stellplätze wie beschrieben erfolgt. Die Anordnung der Stellplätze ist mit der Schulleitung abgestimmt und entspricht auch was Anzahl und Lage angeht deren Wunsch.

Unter Einbezug der zusätzlichen 10 (Lehrer-)Stellplätze und den geplanten 16 Stellplätzen mit Zu- und Abfahrt am Akazienweg (insgesamt sollen damit nach aktuellem Stand 26 Stellplätze im Plangebiet zur Verfügung stehen) kann davon ausgegangen werden, dass der erforderliche Stellplatzbedarf für das Bauvorhaben (für beide Varianten: mit und ohne Tagespflege) gesichert ist (24 Stellplätze wären voraussichtlich erforderlich). Die konkrete Prüfung des Stellplatznachweises kann jedoch erst auf Ebene der Baugenehmigung anhand des jeweiligen Bauantrages erfolgen.

Der B-Plan Nr. 12a wird so ausgestaltet, dass eine Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben ermöglicht wird. Gleichzeitig soll der B-Plan Nr. 12a einen gewissen Spielraum bei der Entwicklung des Plangebietes bieten, um auch anderweitige Planungen im Sinne des Planungsziels möglich zu machen.

Grundsätzliche städtebauliche Leitvorstellung ist es das Plangebiet, unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Strukturen, im Sinne des Rates der Stadt Coesfeld weiterzuentwickeln. Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Verdichtung durch Wohnbebauung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden. Hiermit soll die Innenentwicklung von Coesfeld gefördert werden und ein Beitrag zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung geleistet werden. Gleichzeitig soll die bauliche Verdichtung im Plangebiet in einem verträglichen Maß gesteuert werden, um weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Zur erneuten Offenlage...

Die Änderungen im Vergleich zur ersten Offenlage sind in der Einleitung zu dieser Vorlage genannt. Es wird klargestellt, dass insbesondere o.g. Ausführungen zur Variante mit/ohne Tagespflege weiterhin gelten.

Da es sich um einen Angebotsplan handelt, werden im Grundstücksvertrag u.a. Regelungen zu den ökologischen Aufwertungen (ökologisches Fassadenkonzept, mind. KfW-55 Standard für das Haus) und die Finanzierung der Ersatzstellplätze festgehalten.

Seitens der Verwaltung werden weitere entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zum Klimaschutz nicht befürwortet (Ausnahme: drei anzupflanzende Baumstandorte im „Vorgartenbereich“, s. textliche Festsetzung Nr. 3), da die Festsetzungen zum Maß der Baulichen Nutzung, insbesondere der GRZ ausreichend für die Beschränkung des Versiegelungsgrades des Grundstückes ist und beispielsweise die Grünflächengestaltung in der Gestaltungsfreiheit des Bauherrn bleiben sollte. Der Hinweis Nr. 5 „Klimaschutz / Klimaanpassung“ führt weitere mögliche Maßnahmen dazu auf, ist jedoch nicht verpflichtend.

Zum Planverfahren

Aufgrund des Gesprächs mit dem Investor und der Prüfung der Verlagerung der Bushaltestelle am Akazienweg sind im Vergleich *zur Offenlage folgende Änderungen nötig, so dass eine erneute Offenlage der Planunterlagen erforderlich ist (s. Anlage 2a).*

- Der Geltungsbereich wird
 - um die südöstlich angrenzende Fläche (Teile des Flurstücks 2159) der (Lehrer)Stellplätze Am Wietkamp erweitert (bereits in der Vorlage 178/2019 genannt).
 - *nach Süd/Südwest um etwa 1,6 m erweitert (Teile des Flurstücks 2160), um das östliche Baufeld weiter von der Straße Akazienweg abzurücken zu können.*
- *Die Baugrenze des östlich liegenden Baufeldes wird entsprechend der Erweiterung des Geltungsbereiches angepasst: Die zum Akazienweg am nächsten parallel verlaufende Baugrenze wird um 1,5 m Richtung Südwesten verschoben. Die südliche Baugrenze wird ebenfalls weiter Richtung Schulgelände bis auf den Abstand von 4 m parallel zum erweiterten Geltungsbereich verschoben.*
- *Die Straßenverkehrsfläche (Bereich der Haltestelle) im östlichen Teil des Geltungsbereichs wird nunmehr als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.*
- *Drei Laubbäume im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der Erschließungsstraße Akazienweg werden in der textlichen Festzungen Nr. 3 als zu pflanzend festgesetzt.*
- *Die festgesetzten Höhen (Trauf- und Firshöhe) werden um jeweils 0,05 m reduziert. Da es sich um einen Angebotsplan handelt, werden die Höhenangaben auf ein*

„rundes Maß“ reduziert. Die Höhenangaben der städtebaulichen Konzeption des Architekten haben einen „Puffer“ von ca. 0,25 m einkalkuliert.

Im Rahmen der erneuten Offenlage wird bestimmt, dass Stellungnahmen gemäß § 4a (3) BauGB nur zu den **o.g.** geänderten Teilen des Bebauungsplans abgegeben werden können. Außerdem soll gem. 4a (3) BauGB eine verkürzte Offenlage (von voraussichtlich 14 Tagen) stattfinden, um das Planverfahren nicht unnötig zu verzögern.

Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung ist nicht erforderlich, da eine Tagespflegeeinrichtung (als Anlage für soziale Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO) im Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist.

Die beiden Baukörper bleiben in ihrer inneren Aufteilung unverändert werden, lediglich die Lage des östlichen Baukörpers ist geringfügig nach Süden verschoben (s. Städtebaulicher Entwurf „Wohnpark am Akazienweg“ vom **24.01.2020**).

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

1.1 Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Am 23.05.2019 hat der Rat der Stadt Coesfeld 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 Bebauungsplanes Nr. 12a „Druffels Feld – Bereich am Akazienweg“ zu beteiligen. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 9 der Stadt Coesfeld am 14.06.2019 öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte im Zeitraum vom 24.06.2019 bis einschließlich zum 26.07.2019.

Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen wurde am 16.07.2019 eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung im großen Sitzungssaal des Rathauses der Stadt Coesfeld durchgeführt. Die Veranstaltung wurde im Amtsblatt Nr. 9 der Stadt Coesfeld am 14.06.2019 öffentlich bekannt gemacht. Außerdem wurde mittels Pressemitteilung (am 03.07.2019 in der Allgemeinen Zeitung erschienen) zur Veranstaltung eingeladen. Im Rahmen dieser Veranstaltung, die von 17 Bürgerinnen und Bürgern (siehe Teilnehmerliste, Anlage 5) besucht wurde, ist ein allgemeines Meinungsbild abgefragt worden. Der Öffentlichkeit ist die Möglichkeit zum Einbringen von Hinweisen, Anregungen und Bedenken gegeben worden. Das Protokoll zur Bürgerinformationsveranstaltung vom 16.07.2019 ist als Anlage 4 beigefügt. Die im Rahmen der Veranstaltung geäußerten Hinweise, Anregungen und Bedenken können dem Protokoll entnommen werden. Die Abwägung dieser Stellungnahmen erfolgt im Rahmen der Beschlussvorschläge Nr. 1.2 bis Nr. 1.13.

Die Abwägung der übrigen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (siehe Anlage 6) erfolgt im Rahmen der Beschlussvorschläge Nr. 1.15 bis Nr. 1.22.

Beschlussvorschlag Nr. 1.1:

Es wird beschlossen, die im Rahmen der „öffentlichen Auslegung“ vorgebrachten Stellungnahmen (gemäß Anlage 4 und 6) zur Kenntnis zu nehmen.

1.2 Stellungnahme im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung vom 16.07.2019

Seitens mehrerer Anwohner wird kritisch angemerkt, dass aus Ihrer Sicht die Beteiligung der Anwohner im Planungsprozess unzureichend gewesen ist. Es wird behauptet, dass die Anwohner bewusst im Planungsprozess nicht beteiligt worden sind und man letztendlich vor vollendete Tatsachen gestellt wird. Aus Sicht der Einwender hätte die Planung zunächst mit den Anwohnern abgestimmt werden sollen, bevor man einen Bebauungsplan aufstellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine unzureichende Partizipation der Bürger bzw. Anwohner wird nicht gesehen. Dem Rat der Stadt Coesfeld wurde am 23.05.2019 in einem ersten Schritt ein Bebauungsplanentwurf vorgelegt, damit dieser dann über die Einleitung des Planverfahrens entscheiden kann. Dies entspricht dem üblichen Vorgehen im Rahmen der Bauleitplanung. Eine Beteiligung der Bürger bzw. Anwohner schon im Vorfeld, also schon bevor der Rat der Stadt Coesfeld das Planverfahren offiziell eingeleitet hat, ist nicht zielführend, da zunächst die Zustimmung des Rates zur Durchführung des Planverfahrens eingeholt werden sollte. Nachdem der Rat der Stadt Coesfeld das Planverfahren mittels eines Aufstellungsbeschlusses am 23.05.2019 eingeleitet hatte, wurde zusätzlich zur „öffentlichen Auslegung“ der Planunterlagen am 16.07.2019 eine öffentliche Bürgerversammlung durchgeführt (obwohl ein rechtlicher Zwang zur Durchführung einer Bürgerversammlung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht besteht). Der Öffentlichkeit wurden ausreichend Möglichkeiten zur Abgabe von Anregungen und Bedenken gegeben (von dieser Möglichkeit hat der Einwender selbst auch Gebrauch gemacht). Von einer unzureichenden Beteiligung oder gar bewussten Nicht-Beteiligung der Anwohner kann daher keine Rede sein. Auch wurden die Anwohner nicht vor vollendete Tatsachen gestellt, da die Bürgerversammlung im Rahmen des laufenden Verfahrens durchgeführt wurde und alle Anregungen in die Abwägungsentscheidung des Rates einfließen. Dem Rat werden alle Anregungen vorgelegt und dieser trifft dann unter Kenntnis der Stellungnahmen seine Entscheidung zum Bebauungsplan Nr. 12a.

Beschlussvorschlag Nr. 1.2:

- a) Den Bedenken, dass die Beteiligung der Anwohner im Planungsprozess unzureichend gewesen sei und die Anwohner im Planungsprozess bewusst nicht beteiligt worden seien, wird nicht gefolgt.
- b) Der Anregung, dass die Planung zunächst mit den Anwohnern hätte abgestimmt werden sollen, bevor man den Bebauungsplan aufstellt, wird nicht gefolgt.

1.3 Stellungnahme im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung vom 16.07.2019

Seitens mehrerer Anwohner wird bemängelt, dass die Verkehrssicherheit am Akazienweg nicht mehr gegeben sei, wenn die Planung umgesetzt wird. Es wird kritisch angemerkt, dass aufgrund der Planung mit Verkehrsunfällen zu rechnen sei. Es sei unverantwortlich, dass solch eine Planung (mit 18 Stellplätzen und einer Ein- / Ausfahrt zum Akazienweg) im Bereich der Bushaltestelle am Akazienweg umgesetzt werden soll. Aufgrund des Busverkehrs und des ohnehin zu hohen Verkehrsaufkommens - insbesondere in den Zeiten, in denen die Schüler am Akazienweg Ein- / Aussteigen und auf den Bus warten (Schulbeginn / Mittagszeit) - ist laut Einwender eine Verkehrssicherheit am Akazienweg nicht mehr gegeben. Die Autos und Busse würden sich laut Einwender nicht an die Geschwindigkeitsbegrenzung (Schritttempo im verkehrsberuhigten Bereich) halten, wodurch die Verkehrssicherheit bereits heute am Akazienweg nicht gegeben ist.

Außerdem wird angesprochen, dass sich Kinder aufgrund der gefährlichen Verkehrssituation nicht mehr alleine auf dem Akazienweg bewegen können. Es wird die Frage gestellt, ob erst ein Kind zu Schaden kommen muss bis man handelt. Zudem wird angesprochen, dass am Akazienweg in den letzten Jahren zwar Verkehrskontrollen durch die Polizei durchgeführt worden seien, aber hierdurch nur eine Verbesserung der Verkehrssicherheit während der Kontrollen erreicht worden wäre. Es wird angemerkt, dass es aus Sicht der Einwender sinnvoller wäre Verkehrskontrollen in Zivilkleidung durchzuführen, da ansonsten die Verkehrskontrollen keine Wirkung zeigen. Weiterhin wird angesprochen, dass man Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung am Akazienweg durchführen sollte, um den Akazienweg als „Spielstraße“ (Verkehrsberuhigter Bereich) zu sichern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Einschätzung, dass die Verkehrssicherheit am Akazienweg nicht mehr gegeben sei, wenn die Planung umgesetzt wird, wird nicht geteilt.

Wie viele zusätzliche Stellplätze und zusätzliche PKW durch die Planung letztendlich entstehen kann aktuell nur geschätzt werden, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, welcher lediglich den planungsrechtlichen Rahmen regelt und keine konkreten Vorgaben zur Stellplatzanzahl macht. Auch bei maximaler Ausnutzung der planungsrechtlichen Vorgaben ist jedoch, aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, nicht mit einer unverträglichen Zunahme des Verkehrs am Akazienweg zu rechnen.

Seitens der Stadt Coesfeld wurden am 28.08.2019 und am 29.08.2019 (die ersten beiden Schultage nach den Sommerferien) Verkehrszählungen durchgeführt, um die gewählten Annahmen nochmals zu überprüfen (Ergebnis Verkehrszählungen siehe Anlage 13). Am Zählpunkt auf Höhe der Bushaltestelle am Akazienweg bzw. Haus Am Wietkamp 14 wurden an diesen beiden Tagen im Zeitraum von 07.00 Uhr bis 18:59 Uhr alle Kraftfahrzeuge (gegliedert nach PKW, Lieferwagen, LKW, Bus / in beide Fahrtrichtungen) sowie Fahrradfahrer erfasst.

Die Spitzenbelastung der gezählten Kraftfahrzeuge pro Stunde am Akazienweg lag am 29.08.2019 bei 53 Kfz pro Stunde (Zeitraum von 07:15 Uhr bis 08:15 Uhr), also durchschnittlich ca. 1 Kfz in 1 Minute. Am 28.09.2019 lag die Spitzenbelastung hier bei 49 Kfz pro Stunde (auch im Zeitraum von 07:15 Uhr bis 08:15 Uhr), also ein vergleichbares Niveau. Weiterhin zeigt sich, dass ab ca. 14:30 Uhr die Verkehrsbelastung am Akazienweg merklich abnimmt (nur noch ca. 10 Kfz/h, also durchschnittlich alle 6 Minuten 1 Kfz) und über den gesamten Tag betrachtet deutlich niedriger ausfällt als in der morgendlichen Spitzenstunde (Details siehe Ergebnis Verkehrszählung, Anlage 13).

Gemäß dem bundesweit geltenden Technischen Regelwerk „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) wird der Akazienweg als Wohnweg (niedrigste Kategorie) und die Straße Am Wietkamp als Wohnstraße eingestuft. Bei Wohnwegen wie dem Akazienweg wird gemäß RAST 06 eine Verkehrsstärke von bis zu 150 Kfz pro Stunde als charakteristisch bzw. angemessen bewertet (bei Wohnstraßen, wie der Straße Am Wietkamp, wird gem. RAST 06 von einer Verkehrsstärke unter 400 Kfz pro Stunde ausgegangen). Die Spitzenbelastung am Akazienweg liegt gemäß Verkehrszählung vom 29.08.2019 bei 53 Kfz pro Stunde und damit deutlich unter dem gemäß der RAST 06 noch als angemessen eingestuften Wert von 150 Kfz pro Stunde (nur 35 % von 150 Kfz).

Wird beispielsweise davon ausgegangen, dass 15 zusätzliche Stellplätze im Plangebiet entstehen (wie nach dem neuen Städtebaulichen Entwurf „Wohnpark am Akazienweg“, Stand: 19.11.2019 vorgesehen / 10 (Lehrer)Stellplätze Am Wietkamp sind heute bereits vorhanden), welche viermal am Tag angefahren werden (was ein vergleichsweise hoher Wert ist), würde sich hierdurch eine Zunahme von 60 Fahrten am Tag durch die Planung ergeben. Selbst unter der Annahme, dass die 60 durch das geplante Vorhaben verursachten zusätzlichen Fahrten alle in der Spitzenstunde getätigt werden (realistischer sind etwa 15 zusätzliche Fahrten in der Spitzenstunde) wären die Kapazitäten am Akazienweg gemäß RAST 06 von 150 Kfz in der Spitzenstunde noch nicht erreicht ($53 + 60 = 113$ bzw. realistischer $53 + 15 = 68$). Die gemäß RAST 06 vorgesehenen Verkehrskapazitäten werden also voraussichtlich auch mit Umsetzung der Planung deutlich unterschritten. Von einer unverhältnismäßigen Zunahme der Verkehrsbelastung durch die Planung kann bei objektiver Betrachtung der Verkehrszahlen am Akazienweg (und auch Am Wietkamp) nicht ausgegangen werden.

Als Ersatz für die dem Plangebiet zugeordneten 10 (Lehrer)Stellplätze Am Wietkamp werden 12 neue (Lehrer)Stellplätze direkt südlich am Gebäude der Kreuzschule geschaffen (siehe Anlage 10, Vorschlag Ersatzstellplätze für die geplante Bebauung Akazienweg / Am Wietkamp). Eine unverhältnismäßige Verkehrsbelastung Am Wietkamp durch die 12 zusätzlichen Stellplätze an diesem Standort ist nicht zu erwarten, da diese geringfügige Zunahme auf der Wohnstraße Am Wietkamp nicht ins Gewicht fällt (bis zu 400 Kfz pro Stunde wären auf dieser Wohnstraße gemäß RAST 06 noch angemessen).

Auch aufgrund der Öffnungszeiten der optional geplanten Tagespflegeeinrichtung (8 Uhr) und den voraussichtlichen Anfahrtszeiten dieser Tagespflegeeinrichtung (um ca. 9 Uhr sollen die Gäste der Tagespflegeeinrichtung hier ankommen, siehe Anlage 8) sind bei der Tagespflegeeinrichtung keine verkehrstechnischen Konflikte mit dem Busverkehr am Akazienweg zu erwarten, da morgens der letzte Bus um 7:50 Uhr den Akazienweg bzw. die Kreuzschule anfährt. *Aufgrund der Verlagerung der Haltestelle an den Kalksbecker Weg ist mit einer Verbesserung der verkehrlichen Situation zu rechnen.*

Auch gibt es keinerlei Anhaltspunkte, dass aufgrund der Planung mit Verkehrsunfällen zu rechnen ist. So bestehen gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12a seitens der zuständigen Straßenverkehrsbehörde und des Ordnungsamtes (Fachbereich 50) keinerlei Bedenken – eine Prüfung der Sachlage durch die Straßenverkehrsbehörde hat stattgefunden (siehe Stellungnahme Fachbereich 50, Anlage 7.1).

Außerdem wird die Verkehrssicherheit nicht im Planungsrecht, sondern u.a. durch die Straßenverkehrsordnung geregelt. Die Einhaltung der Verkehrsregeln obliegt den zuständigen Ordnungsbehörden (Polizei / Straßenverkehrsbehörde / Ordnungsamt) und ist kein Belang, welcher im Rahmen des Bebauungsplans geregelt werden kann. Auch werden mögliche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung nicht im Bebauungsplan, sondern im Rahmen der konkreten Straßen- bzw. Ausbauplanung geregelt – zumal der Akazienweg selbst nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12a liegt. Die Straßenverkehrsbehörde wird die Verkehrssicherheit in Beteiligung mit den zuständigen Behörden (Verkehrsplanung, Straßenbaulastträger und Polizei) zeitnah in Augenschein nehmen, analysieren und ggf. die notwendigen Maßnahmen ergreifen, die für eine mögliche Verbesserung der Verkehrssicherheit erforderlich sind. Ungeachtet dessen wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, dass unabhängig vom Bebauungsplan Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung am Akazienweg durch die Verwaltung geprüft werden, um mögliche Problemlagen zu klären und ggf. erforderliche Lösungsvorschläge zu erarbeiten.

Beschlussvorschlag Nr. 1.3:

- a) Den Bedenken, dass die Verkehrssicherheit am Akazienweg nicht mehr gegeben sei, wenn die Planung umgesetzt wird, wird nicht gefolgt.
- b) Den Bedenken, dass aufgrund der Planung mit Verkehrsunfällen zu rechnen sei, wird nicht gefolgt.
- c) Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung am Akazienweg (unabhängig vom Bebauungsplan) erforderlich sind.

1.4 Stellungnahme im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung vom 16.07.2019

Seitens mehrerer Anwohner wird angesprochen, dass man die vorhandene Bushaltestelle am Akazienweg an einen anderen Standort verlegen sollte, um die Verkehrssituation am Akazienweg zu entspannen. Ein Alternativstandort könnte laut einem Einwander eine neue Bushaltestelle im Bereich südlich der Kreuzschule („hinter der Schule rechts“), zwischen dem Schulgebäude und dem Wohnhaus Am Wietkamp 22, sein.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine mögliche Verlegung der Bushaltestelle am Akazienweg ist kein Belang, der im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 12a geregelt werden kann. Die Lage und Ausgestaltung der Bushaltestelle ist Teil der allgemeinen Verkehrsplanung in Coesfeld, die im Rahmen der konkreten Straßen- bzw. Ausbauplanung festgelegt wird. Die Frage, ob die Bushaltestelle am Akazienweg ggf. an einen anderen Standort verlegt werden sollte ist daher unabhängig vom Bebauungsplan Nr. 12a zu betrachten.

Seitens der Straßenverkehrsbehörde (siehe Stellungnahme Fachbereich 50, Anlage 7.1) und des Fachbereichs für Jugend, Familie, Bildung, Freizeit (siehe Stellungnahme

Fachbereich 51, siehe Anlage 7.1) wurde, nach der Anfrage eines Bürgers ([REDACTED], vom 03.06.2019, siehe Anlage 6), die Verlegung der Bushaltestelle am Akazienweg an ihren ursprünglichen Standort auf der Straße Am Wietkamp (am Schulhofzugang der Kreuzschule) geprüft. Seitens der Straßenverkehrsbehörde und des Fachbereichs 51 wird eine Verlegung der Bushaltestelle am Akazienweg nicht befürwortet.

Im Rahmen des Planverfahrens wurden weitere alternative Standorte (Verlegung der Bushaltestelle am Akazienweg in den Bereich südlich der Kreuzschule zwischen dem Schulgebäude und dem Wohnhaus Am Wietkamp 22 oder an die bereits vorhandene Bushaltestelle am Kalksbecker Weg, neben dem Parkplatz der Maria Frieden-Kirche) geprüft.

Nach dieser Prüfung spricht sich die Verwaltung für die Aufhebung der Bushaltestelle am Akazienweg und die Verlagerung zum Kalksbecker Weg (vorhandene Haltestelle) aus. Erläuterungen hierzu siehe Kapitel „Einführung zur Vorlage/Städtebauliche Konzeption“. Eine Verlagerung der Haltestelle an den Kalksbecker Weg ist vorbehaltlich des Ortstermins mit der Direktion Verkehr der Polizei möglich (s. Anlage 9b). Das Ergebnis des Ortstermins lag zum Vorlagenschluss noch nicht vor und wird zur Sitzung nachgereicht.

Beschlussvorschlag Nr. 1.4:

Die Anregung, dass man die vorhandene Bushaltestelle am Akazienweg an einen anderen Standort verlegen sollte, um die Verkehrssituation am Akazienweg zu entspannen, wird aufgegriffen und durch die Verlegung der Bushaltestelle am Akazienweg an die vorhandene Haltestelle am Kalksbecker Weg berücksichtigt.

1.5 Stellungnahme im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung vom 16.07.2019

Im Rahmen der Bürgerversammlung wird die Frage gestellt, wo sich die wartenden Schüler (laut Einwender ca. 60-80 Schüler) an der Bushaltestelle aufhalten sollen, wenn durch die Neuplanung die heute vorhandene Wiese (Plangebiet) nicht mehr zur Verfügung steht. Es wird vermutet, dass die vielen Schüler dann auf der Straße im Akazienweg stehen werden und so Verkehrsunfälle entstehen würden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausgestaltung der Bushaltestelle am Akazienweg ist kein Belang, der im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 12a geregelt wird. Die Lage und Ausgestaltung der Bushaltestelle ist Teil der allgemeinen Verkehrsplanung in Coesfeld, die im Rahmen der konkreten Straßen- bzw. Ausbauplanung festgelegt wird. Die Frage, ob die Bushaltestelle am Akazienweg in Ihrer Ausgestaltung den erforderlichen Kapazitäten entspricht ist daher unabhängig vom Bebauungsplan Nr. 12a zu betrachten.

Die vorhandene Bushaltestelle am Akazienweg umfasst ca. 40 m². Erst einmal ist davon auszugehen, dass die vorhandene Bushaltestelle Ihren Zweck erfüllt und als Raum für die wartenden Personen fungiert. Die dort auf den Bus wartenden Schüler können sich in diesem Aufstellbereich sicher aufhalten, auf den Bus warten und in diesen einsteigen. Dass die Schülerinnen und Schüler ggf. aktuell auch die Frei- und Rasenfläche als Wartezone nutzen, ist verständlich, ändert aber nichts daran, dass der Wartebereich ausreichend dimensioniert ist. Weiterhin handelt es sich bei dem Akazienweg um einen verkehrsberuhigten Bereich, in dem sich die Verkehrsteilnehmer an die zulässige Höchstgeschwindigkeit (Schritttempo) halten müssen, so dass Verkehrsunfälle nicht zu erwarten sind. Dies wird durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde bestätigt, die keinerlei Bedenken gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12a geäußert hat.

Mit einem positiven Beschluss zur Verlagerung der Bushaltestelle (Beschlussvorschlag 1.4) sind die Bedenken ohnehin ausgeräumt.

Beschlussvorschlag Nr. 1.5:

Den Bedenken, dass für die wartenden Schüler an der Bushaltestelle am Akazienweg nach Umsetzung der Planung nicht ausreichend Raum zur Verfügung stehen wird, wird nicht gefolgt

1.6 Stellungnahme im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung vom 16.07.2019

Es wird kritisch angemerkt, dass die derzeit vorhandenen Parkplätze am Akazienweg bereits jetzt nicht ausreichend seien. Es wird bemängelt, dass sich durch das Planvorhaben die Anzahl der PKW am Akazienweg noch einmal deutlich erhöhen wird und dass die geplanten 18 Stellplätze auf dem Plangrundstück nicht ausreichen würden. Ein Stellplatz pro Wohnung reicht aus Sicht der Einwender nicht aus, um den Stellplatzbedarf des Bauvorhabens zu decken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausgestaltung des Akazienweges bzw. die Zuweisung von öffentlichen Stellplätzen am Akazienweg ist kein Belang, der im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 12a geregelt wird. Die Ausgestaltung des Akazienweges ist Teil der allgemeinen Verkehrsplanung in Coesfeld, die im Rahmen der konkreten Straßen- bzw. Ausbauplanung festgelegt wird. Die Frage, ob die Stellplätze am Akazienweg den erforderlichen Kapazitäten entsprechen, ist daher unabhängig vom Bebauungsplan Nr. 12a zu betrachten.

Zudem handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 12a um einen Angebotsbebauungsplan, welcher keine expliziten Regelungen zur konkreten Lage und Anzahl der Stellplätze im Plangebiet enthält, um eine flexible Ausbauplanung im Plangebiet zu ermöglichen. Der Stellplatznachweis erfolgt im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens und kann erst anhand des konkreten Bauvorhabens ermittelt werden – eine Festlegung vorab ist nicht zielführend, da sich die erforderliche Stellplatzzahl an dem konkreten Bauvorhaben orientieren sollte.

Unter Einbezug der zusätzlichen 10 (Lehrer-)Stellplätze und den geplanten 16 Stellplätzen mit Zu- und Abfahrt am Akazienweg (insgesamt sollten damit nach aktuellem Stand voraussichtlich 26 Stellplätze im Plangebiet zur Verfügung stehen) kann davon ausgegangen werden, dass der erforderliche Stellplatzbedarf für das Bauvorhaben gem. dem aktuellen Städtebaulichen Entwurf „Wohnpark am Akazienweg“ (für beide Varianten / mit und ohne Tagespflege) gesichert ist. Die konkrete Prüfung des Stellplatznachweises erfolgt erst auf Ebene der Baugenehmigung anhand des konkreten Bauantrages.

Die Anzahl der Stellplätze im Plangebiet wird durch den Bebauungsplan Nr. 12a jedoch nicht explizit geregelt, so dass die zu erwartende Stellplatzzahl hier nur prognostiziert werden kann. Es ist davon auszugehen, dass sich die Anzahl der PKW am Akazienweg durch das Planvorhaben erhöhen wird. Eine unverhältnismäßige Erhöhung der Verkehrsstärke, welche die Kapazitäten des Akazienweges übersteigen würde, ist jedoch nicht zu erwarten (siehe hierzu Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt Nr. 1.3).

Beschlussvorschlag Nr. 1.6:

- a) Die Anregung, dass die derzeit vorhandenen Stellplätze am Akazienweg nicht ausreichend sind, wird aufgegriffen. Die Verwaltung wird beauftragt den Sachverhalt zu prüfen und ggf. erforderliche öffentliche Stellplätze am Akazienweg auszuweisen.
- b) Den Bedenken, dass die geplanten 18 Stellplätze auf dem Plangrundstück nicht ausreichen würden, wird nicht gefolgt, da der Stellplatzbedarf anhand des konkreten Bauvorhabens auf Ebene der Baugenehmigung zu ermitteln ist.
- c) Den Bedenken, dass ein Stellplatz pro Wohnung nicht ausreicht, um den Stellplatzbedarf des Bauvorhabens zu decken, wird nicht gefolgt, da der Stellplatzbedarf anhand des konkreten Bauvorhabens auf Ebene der Baugenehmigung zu ermitteln ist.

1.7 Stellungnahme im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung vom 16.07.2019

Seitens mehrerer Anwohner werden Bedenken gegenüber der Größe der geplanten Baukörper geäußert. Aus Sicht der Einwender sollten die vorhandenen Mehrfamilienhäuser der „Wohnanlage Druffelspark“ (am Akazienweg 2 bis 12) nicht als Vorbild für die Bebauung im Planungsbereich herangezogen werden. Aus Sicht der Einwender ist das Grundstück zu dicht bebaut, so dass zu wenig Freiflächen (z.B. Spielflächen für Kinder) übrigbleiben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Einschätzung der Einwender, dass die geplanten Baukörper zu groß sind und die vorhandenen Mehrfamilienhäuser der „Wohnanlage Druffelspark“ (am Akazienweg 2 bis 12) nicht als Vorbild für die Bebauung im Plangebiet herangezogen werden sollte, wird nicht geteilt. Zentrales Ziel der Planung ist es auf dem Plangrundstück eine bauliche Verdichtung durch Wohnbebauung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes zu ermöglichen, so dass hier mehr Wohnraum für die Bevölkerung geschaffen werden kann und die Innenentwicklung von Coesfeld gefördert wird. Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen wurden so gewählt, dass eine hohe bauliche Verdichtung möglich wird, um viel Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen. Gleichzeitig wurde darauf geachtet, dass sich das Bauvorhaben in die Umgebung einfügt und sich in einem städtebaulich vertretbaren Maß bewegt. Die Abstände zwischen der Alt- und Neubebauung sind ausreichend dimensioniert und Höhenbegrenzungen sowie das einzuhaltende Maß der baulichen Nutzung stellen sicher, dass das Gebot der Rücksichtnahme eingehalten wird. Die bestehende „Wohnanlage am Druffelspark“ kann hier als Vorbild herangezogen werden, da sie sich im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes befindet und ein städtebaulicher Bezug (selbe Straßenseite) besteht. Die Straßen Am Wietkamp und Akazienweg bilden die städtebaulich relevante Grenze. Die westliche Seite der Straße „Am Wietkamp“ und die südliche des Akazienwegs haben eine grundsätzlich andere städtebauliche Qualität als die östliche Seite der Straße „Am Wietkamp“ und die nördliche Seite des Akazienweges. Eine vergleichbare Ausnutzung und entsprechend hohe Zahl an Wohneinheiten für die Coesfelder Bevölkerung lässt sich mit der Entwicklung von Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern nicht erreichen.

Auch die Einschätzung, dass das Plangrundstück aus Sicht der Einwender zu dicht bebaut ist wird durch die Verwaltung nicht geteilt. Der Bebauungsplan Nr. 12a sieht eine Grundflächenzahl von 0,4 vor, welche gem. § 19 BauNVO angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche (pro Baugrundstück) zulässig ist (Details hierzu siehe § 19 BauNVO). Hierdurch wird die Bebauungsdichte bzw. Versiegelung des Grundstückes in Kombination mit den festgesetzten Baugrenzen auf ein für ein Allgemeines Wohngebiet übliches Maß begrenzt. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO gesetzlich vorgegebenen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung werden eingehalten.

Beschlussvorschlag Nr. 1.7:

- a) Den Bedenken, gegenüber der Größe des geplanten Baukörpers, wird nicht gefolgt.
- b) Der Anregung, dass man die vorhandenen Mehrfamilienhäuser der „Wohnanlage am Druffelspark“ (am Akazienweg 2 bis 12) nicht als Vorbild für die Bebauung im Plangebiet heranziehen sollte, wird nicht gefolgt.
- c) Den Bedenken, dass das Grundstück (Plangebiet) zu dicht bebaut ist und zu wenig Freiflächen (z.B. Spielflächen für Kinder) übrigbleiben, wird nicht gefolgt.

1.8 Stellungnahme im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung vom 16.07.2019

Es wird kritisch nachgefragt, warum die Stadt das Plangrundstück durch einen Investor entwickeln lassen will und nicht stattdessen Baugrundstücke für die Bürger / Anwohner zum Kauf anbietet. Aus Sicht des Einwenders wäre es sinnvoller das Grundstück in mehrere Parzellen aufzuteilen und anstatt zwei Mehrfamilienhäusern hier mehrere Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser (z.B. auch mit Mehrgenerationenwohnen) zu

entwickeln und diese den Bürgern / Anwohnern zum Kauf anzubieten. Weiterhin wird bemängelt, dass die Stadt eine einzelne „Briefmarke“ (ein Grundstück) für einen Investor beplant und gleichzeitig Anträge für Änderung / Neuaufstellung des Bebauungsplans im angrenzenden Nahbereich ins Leere laufen bzw. nicht bearbeitet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen des Bebauungsplans können Kauf- und Verkauf von Grundstücken nicht geregelt werden. Es handelt sich daher um eine Frage, die unabhängig vom Bebauungsplan Nr. 12a geregelt und entschieden wird. Die Stadt Coesfeld benötigt dringend Grundstücke – hierzu zählt auch das Plangebiet – über die Sie im Rahmen Ihres Grundstücksmanagements verfügen kann, um wichtige städtebauliche Projekte (wie insbesondere den Bau eines neuen Parkhauses im Bereich des Christophorus Krankenhauses an der Münsterstraße) umsetzen zu können. Daher soll das Grundstück im Plangebiet entwickelt werden, um als mögliches Tauschobjekt im Rahmen des Grundstücksmanagements genutzt werden zu können.

Der Bebauungsplan Nr. 12a trifft keine expliziten Regelungen dazu, ob Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser oder Einfamilienhäuser hier entstehen dürfen. Auch die Parzellenstruktur wird durch den Bebauungsplan nicht vorgegeben. Zentrales Ziel der Planung ist es auf dem Plangrundstück eine bauliche Verdichtung durch Wohnbebauung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes zu ermöglichen, so dass hier mehr Wohnraum für die Bevölkerung geschaffen werden kann und die Innenentwicklung von Coesfeld gefördert wird. Im Sinne der Zielsetzung der Planung (Schaffung mehr Wohnraum für die Bevölkerung) wird die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern hier angestrebt, denn eine vergleichbare Ausnutzung und entsprechend hohe Zahl an Wohneinheiten für die Coesfelder Bevölkerung lässt sich mit der Entwicklung von Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern nicht erreichen.

Der Rat der Stadt Coesfeld entscheidet, welche Bauleitplanverfahren mit welcher Priorität durch die Verwaltung bearbeitet werden sollen. Eine entsprechende Prioritätenliste wird durch den Rat der Stadt Coesfeld jährlich beschlossen. Aufgrund der Vielzahl an Anträgen und Projekten zur Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen in Coesfeld können leider nicht alle Projekte gleichermaßen bearbeitet werden. Zudem muss es immer eine städtebauliche Erforderlichkeit zur Aufstellung oder Änderung des jeweiligen Bebauungsplans geben, die im Einzelfall zu prüfen ist.

Beschlussvorschlag Nr. 1.8:

- a) Der Anregung, das Plangrundstück nicht durch einen Investor zu entwickeln, sondern den Bürgern / Anwohnern zum Kauf anzubieten, wird nicht gefolgt.
- b) Der Anregung, das Plangrundstück in mehrere Parzellen aufzuteilen und anstatt zwei Mehrfamilienhäusern hier mehrere Ein- oder Doppelhäuser zu entwickeln und diese den Bürgern / Anwohnern zum Kauf anzubieten, wird nicht gefolgt.
- c) Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch den Einwender bemängelt wird, dass die Stadt eine einzelne „Briefmarke“ (ein Grundstück) für einen Investor beplant und gleichzeitig Anträge für eine Änderung oder Neuaufstellung des Bebauungsplans im angrenzenden Nahbereich ins Leere laufen bzw. nicht bearbeitet werden.

1.9 Stellungnahme im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung vom 16.07.2019

Es wird kritisch angemerkt, dass die Entwässerung (Niederschlagswasser & Abwasser) des Plangebietes nicht geklärt sei und aus Sicht der Einwender über das vorhandene Kanalnetz am Akazienweg so nicht abgewickelt werden könne.

Stellungnahme der Verwaltung:

Diese Einschätzung wird nicht geteilt. Seitens des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld wurde der Sachverhalt geprüft und keinerlei Bedenken gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplanes geäußert.

Zur Thematik Entwässerung führt das Abwasserwerk der Stadt Coesfeld (siehe Stellungnahme vom 25.07.2019, Anlage 7.1) aus: „Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers erfolgt über das bestehende Kanalisationsnetz im Trennsystem und ist in der Begründung des Bebauungsplans korrekt dargestellt. Das anfallende Niederschlagswasser kann durch das vorhandene Kanalnetz den Regeln der Technik entsprechend schadlos abgeleitet werden“. Weiterhin werden in der Stellungnahme des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld Hinweise zum Überflutungsschutz und zur Rückstausicherung gemacht (für die der jeweilige Eigentümer selbst verantwortlich ist, Details siehe Stellungnahme).

In einer ergänzenden Stellungnahme des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld (vom 26.08.2019, siehe Anlage 7.1) wird die Entwässerungssituation noch einmal ausführlicher beschrieben und erläutert. Die Berechnungsergebnisse des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld zeigen deutlich, dass das anfallende Niederschlagswasser durch das vorhandene Kanalnetz den Regeln der Technik entsprechend schadlos abgeleitet werden kann (Details siehe Stellungnahme vom 26.08.2019, Anlage 7.1).

Beschlussvorschlag Nr. 1.9:

Den Bedenken, dass die Entwässerung (Niederschlagswasser & Abwässer) des Plangebietes nicht geklärt sei und aus Sicht der Einwender über das vorhandene Kanalnetz am Akazienweg nicht abgewickelt werden könne, wird nicht gefolgt.

1.10 Stellungnahme im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung vom 16.07.2019

Es wird kritisch nachgefragt, ob die Einsichtnahme in die Nachbargrundstücke (angrenzende Sporthalle und angrenzender Kindergarten) durch die geplante Neubebauung kein Problem sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine unverhältnismäßige Einsichtnahme der Nachbargrundstücke ist aufgrund der Planung nicht zu erwarten, da die festgesetzten Baugrenzen einen ausreichenden Abstand zu den Nachbargrundstücken einhalten und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die rechtlich erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW einzuhalten sind. Zudem könnten Anwohner sich im Bedarfsfall ggf. durch Sichtschutzelemente (wie z.B. von Sichtschutzklebern wie im Sanitär- und Umkleidebereich üblich) vor Einsichtnahme selber schützen. Abgesehen davon besteht kein Anspruch darauf, dass ein Grundstück durch die Nachbarbebauung nicht eingesehen werden darf.

Beschlussvorschlag Nr. 1.10:

Den Bedenken, die mit der Frage zur Einsichtnahme in die Nachbargrundstücke verbunden sind, wird nicht gefolgt.

1.11 Stellungnahme im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung vom 16.07.2019

Es wird nachgefragt, welche Verkehrsbelastung in einer Spielstraße („Verkehrsberuhigter Bereich“) zulässig sei und welche Richtzahlen hier gelten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die charakteristische Verkehrsstärke von Wohnwegen, die i.d.R. als Verkehrsberuhigter Bereich („Spielstraße“) ausgewiesen werden, liegt gemäß dem Technischem Regelwerk „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) bei unter 150 Kfz pro Stunde (bei Wohnstraßen bei unter 400 Kfz pro Stunde). Wie unter Punkt 1.3 erläutert ist nicht davon auszugehen, dass mit der Planung eine unverhältnismäßige Verkehrsbelastung am Akazienweg entstehen wird.

Eine Beschlussfassung zu dem Sachverhalt erübrigt sich.

1.12 Stellungnahme im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung vom 16.07.2019

Weiterhin wird nachgefragt, ob durch die aus Sicht des Einwenders zu hohe Verkehrsbelastung der Akazienweg nicht in absehbarer Zeit erneuert werden müsste (Pflasterung etc.). Im Zuge dessen wird seitens des Anwohners nachgefragt wann eine Erneuerung des Akazienweges ansteht und welche Kosten hierdurch auf die Anwohner zukommen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan Nr. 12a trifft zur Erneuerung und zugehörigen Kostenregelungen keinerlei Aussage und ist daher kein Belang der im Rahmen des Bebauungsplans geregelt werden kann – zumal der Akazienweg selbst nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12a liegt. Die konkrete Ausgestaltung des Akazienweges ist Teil der allgemeinen Verkehrsplanung in Coesfeld, die im Rahmen der konkreten Straßen- bzw. Ausbauplanung festgelegt wird. Es gibt aktuell keine Anhaltspunkte dafür, dass der Akazienweg erneuert werden müsste. Aufgrund der marginalen Zunahme des Verkehrs durch die Planung ist nicht damit zu rechnen, dass der Straßenbelag deshalb zeitnah erneuert werden müsste.

Der Akazienweg und der Eschenweg sind im Oktober 1978 ausgebaut worden. Hierbei wurden 8 cm Pflaster, 6 cm Bettung, 15 cm Tragschicht und 15 cm Frostschuttsand verbaut. Daraus ergibt sich aus heutiger Sicht die Bau- bzw. Belastungsklasse 0,3 nach der Richtlinie für die Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen (RSto 12); was bedeutet, dass bis zu 300.000 Fahrzeuge mit einer Achslast von 10 Tonnen im Jahr ohne Probleme den Akazienweg und den Eschenweg befahren können. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung (inkl. möglicher Baufahrzeuge) die genannten Kapazitäten auch nur ansatzweise überschritten werden.

Ungeachtet dessen können mögliche An- / Abfahrten während der Bauphase ggf. über die Straße Am Wietkamp erfolgen, um den Akazienweg während der Bauphase zu entlasten (dieser Punkt ist allerdings noch nicht abschließend geprüft). Weiterhin werden die Anwohner nicht an punktuellen Unterhaltungs- bzw. Reparaturkosten beteiligt. Eine Kostenbeteiligung der Anwohner ist erst dann vorgesehen, wenn eine komplette Erneuerung des Akazienweges vorgenommen wird – dies ist in den nächsten Jahren nicht angedacht und nicht zu erwarten (die Restnutzungsdauer des Vermögengegenstandes „Straße Akazienweg“ beträgt lt. Anlagenbuchhaltung zum Stichtag 31.12.2018 18 Jahre / die Abschreibungsdauer ist aber nicht zwangsläufig gleich dem Erneuerungszeitpunkt, da es sich hierbei lediglich um einen Buchwert handelt). Zum aktuellen Zeitpunkt können keine konkreten Angaben zum Zeitpunkt und zu möglichen Kosten für die Anwohner gemacht werden, da diese von den konkreten Maßnahmen abhängen die mit einer Erneuerung des Akazienweges einhergehen würden. Zudem handelt es sich um keinen Belang, der im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 12a geregelt werden kann.

Eine Beschlussfassung zu dem Sachverhalt erübrigt sich.

1.13 Stellungnahme im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung vom 16.07.2019

Es wird bemängelt, dass das Plangebiet nicht durch andere Nutzungen, z.B. als Erweiterungsfläche für die angrenzende Kreuzschule oder als öffentliche Parkanlage, entwickelt wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zentrales Ziel der Planung ist es im Plangebiet eine bauliche Verdichtung durch Wohnbebauung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes zu ermöglichen, so dass hier mehr Wohnraum für die Bevölkerung geschaffen werden kann. Das Plangebiet bietet die Voraussetzungen, um dringend benötigten Wohnraum für die Coesfelder

Bevölkerung zu schaffen. Weiterhin kann hiermit ein Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung und damit zum Schutz des Außenbereichs geleistet werden.

Im Rahmen der Abwägung müssen natürlich auch anderweitige Nutzungen des Plangebietes in Betracht gezogen werden. Die Nutzung des Plangebietes durch anderweitige Nutzungen, wie z.B. als Erweiterungsfläche für die angrenzende Kreuzschule oder als öffentliche Parkanlage widerspricht jedoch der angedachten Zielsetzung, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt wird. Weiterhin wird keine städtebauliche Erforderlichkeit gesehen, die aufgeführten Nutzungen (Erweiterungsfläche für die angrenzende Schule, Gestaltung als öffentlicher Park) im Plangebiet zu sichern bzw. zu entwickeln.

Die Kreuzschule verfügt über ausreichend Flächen, so dass keine weiteren Erweiterungsflächen benötigt werden. Seitens des zuständigen Fachbereichs 51 (Jugend, Familie, Bildung und Freizeit) der Stadt Coesfeld ist hierzu folgende Stellungnahme eingegangen: „Die Kreuzschule wurde für die Bedarfe einer zweizügigen Hauptschule vollständig und unter Berücksichtigung moderner pädagogischer Anforderungen (Differenzierungsräume, Digitalisierung) saniert. Bereits bei den Planungen ist der Grundstücksteil, der die abgängigen Räume im später einem Brand zum Opfer gefallenen Pavillon beherbergt hat, außer Acht gelassen worden. Mehr Bedarf als für zwei Züge sind für die Kreuzhauptschule auch in künftigen Jahren nicht zu erwarten.“

Ebenso wird hier kein Erweiterungsbedarf für den angrenzenden Kindergarten gesehen. Seitens des zuständigen Fachbereichs 51 der Stadt Coesfeld wird hierzu ausgeführt: „Das Quartier Maria Frieden ist mit den Kindertageseinrichtungen Kleine Bunte Welt (Akazienweg), dem Kindergarten Maria Frieden, der neu errichteten Kita Kleine Heide und der Kindertagesstätte Kinderblick sehr gut versorgt. Weiterer Gruppenbedarf es in diesem Sozialraum absehbar nicht.“

Auch ist die Entwicklung des Plangebietes als öffentliche Parkanlage nicht erforderlich, da in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet (ca. 150 m Luftlinie) eine größere öffentliche Parkanlage mit Spielgeräten und Aufenthaltsmöglichkeiten bereits vorhanden ist (direkt südlich der Kreuzschule am Kalksbecker Weg).

Beschlussvorschlag Nr. 1.13:

Den Bedenken, dass das Plangebiet nicht durch andere Nutzungen (wie z.B. als Erweiterungsfläche für die angrenzende Kreuzschule oder als öffentliche Parkanlage) entwickelt wird, wird nicht gefolgt.

1.14 Stellungnahme im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung vom 16.07.2019

Seitens eines Anwohners wird nachgefragt, ob es zulässig wäre die Bäume im Plangebiet zu fällen und ob er selbst seinen Baum im Garten einfach so fällen dürfte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Plangebiet ist überwiegend durch Rasenfläche mit vereinzelt Sträuchern und Bäumen (gemäß Baumkataster der Stadt Coesfeld: 3 Hainbuchen, 1 Rotbuche, 1 Schwarzkiefer) geprägt (siehe Begründung, Anlage 3). Ein besonderer ortsbildprägender Baumbestand, welcher planungsrechtlich gesichert werden sollte, liegt aus Sicht der Verwaltung nicht vor. Auch besonders schützenswerte Baum- bzw. Pflanzen- und Tierarten sind gemäß Artenschutzgutachten (siehe Anlage) im Plangebiet nicht vorhanden. Es wäre daher zulässig die Bäume im Plangebiet zu fällen.

Ob der Einwander selbst einen Baum in seinem Garten fällen darf, hängt von dem jeweiligen Einzelfall ab (ggf. ist der Baum über einen B-Plan geschützt oder es liegen artenschutzrechtliche Belange vor, die einer Fällung widersprechen).

Eine Beschlussfassung zu dem Sachverhalt erübrigt sich.

1.15 Stellungnahme

([REDACTED]), Schreiben vom 03.06.2019, siehe Anlage 6)

Auf ([REDACTED]) die Stellungnahme ([REDACTED]), Schreiben vom 03.06.2019, siehe Anlage 6) wird an dieser Stelle verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Einschätzung, dass eine ausreichende Partizipation der Bürger bzw. Anwohner nicht stattgefunden hat wird nicht geteilt. Auf die Erläuterungen zum Beschlussvorschlag Nr. 1.2 wird an dieser Stelle verwiesen, da hier derselbe Sachverhalt erläutert wird.

Auch die Einschätzung, dass eine gefährliche Straßensituation vorliegt und diese sich durch weitere 18 Wohnungen und die dazugehörigen Stellplätze aus Sicht der Einwender verschärft, wird nicht geteilt. Es gibt keinerlei Anhaltspunkte, dass aufgrund der Planung mit Verkehrsunfällen zu rechnen ist. So bestehen gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12a seitens der zuständigen Straßenverkehrsbehörde und des Ordnungsamts (Fachbereich 50) keinerlei Bedenken – eine Prüfung der Sachlage durch die Straßenverkehrsbehörde hat stattgefunden (siehe Stellungnahme Fachbereich 50, Anlage 7.1). Außerdem wird die Verkehrssicherheit nicht im Planungsrecht, sondern u.a. durch die Straßenverkehrsordnung geregelt. Die Einhaltung der Verkehrsregeln obliegt den zuständigen Ordnungsbehörden (Polizei / Straßenverkehrsbehörde / Ordnungsamt) und ist kein Belang, welcher im Rahmen des Bebauungsplans geregelt werden kann. Ungeachtet dessen wird vorgeschlagen, Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung am Akazienweg durch die Verwaltung prüfen zu lassen, um mögliche Gefahrenpunkt zu identifizieren und ggf. zu beheben. Auf die Ausführungen zum Beschlussvorschlag Nr. 1.3 wird an dieser Stelle verwiesen.

Weiterhin wird die Anregung, eine kleinere Wohnanlage zu planen, nicht befürwortet. Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen wurden so gewählt, dass eine hohe bauliche Verdichtung möglich wird, um viel Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen. Gleichzeitig wurde darauf geachtet, dass sich das Bauvorhaben in die Umgebung einfügt und in sich in einem städtebaulich vertretbaren Maß bewegt (die Abstände zwischen der Alt- und Neubebauung sind ausreichend dimensioniert und Höhenbegrenzungen sowie das einzuhaltende Maß der baulichen Nutzung stellen sicher, dass das Gebot der Rücksichtnahme eingehalten wird). Eine vergleichbare Ausnutzung und entsprechend hohe Zahl an Wohneinheiten für die Coesfelder Bevölkerung lässt sich mit einer kleineren Wohnanlage nicht erreichen. Auf die Ausführungen zum Beschlussvorschlag Nr. 1.7 wird an dieser Stelle verwiesen.

Außerdem wird die Anregung, die Bushaltestelle am Akazienweg an ihren ursprünglichen Standort Am Wietkamp (im Bereich der Schulhofzufahrt) zu verlagern, nicht befürwortet. Der Sachverhalt wurde sowohl durch die Straßenverkehrsbehörde (Fachbereich 50) als auch durch den Fachbereich Jugend, Familien, Bildung, Freizeit (Fachbereich 51) geprüft. Beide Fachbehörden kommen zu dem Ergebnis, dass eine Verlegung der Bushaltestelle am Akazienweg an seinen ursprünglichen Standort Am Wietkamp nicht befürwortet wird. Details können den beigefügten Stellungnahmen (siehe Anlage 7.1) entnommen werden.

Nach einer erneuten Prüfung spricht sich die Verwaltung nunmehr für die Aufhebung der Bushaltestelle am Akazienweg und die Verlagerung zum Kalksbecker Weg (vorhandene Haltestelle) aus (Beschlussvorschlag 1.4). Nähere Erläuterungen hierzu siehe Kapitel „Einführung zur Vorlage/Städtebauliche Konzeption“.

Ungeachtet dessen wird vorgeschlagen, dass die Verwaltung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens beauftragt wird zu prüfen, ob Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung am Akazienweg erforderlich sind (siehe Beschlussvorschlag Nr. 1.3). Dies ist jedoch kein Belang der im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans geregelt werden könnte.

Beschlussvorschlag Nr. 1.15:

- a) Den Bedenken, dass eine ausreichende Partizipation der Bürger bzw. Anwohner im Rahmen des Planverfahrens nicht stattgefunden hat, wird nicht gefolgt.
- b) Den Bedenken, dass eine gefährliche Straßensituation durch 18 weitere Wohnungen und die dazugehörigen Stellplätze weiter verschärft wird, wird nicht gefolgt.
- c) Der Anregung, im Plangebiet eine kleinere Wohnanlage zu planen, wird nicht gefolgt.
- d) Der Anregung, die bestehende Bushaltestelle am Akazienweg an ihren ursprünglichen Ort Am Wietkamp zu verlegen, wird nicht gefolgt.

1.16 Stellungnahme ([REDACTED] üter, Schreiben vom 23.07.2019, siehe Anlage 6)

Auf die Stellungnahme ([REDACTED] , Schreiben vom 23.07.2019, siehe Anlage 6) wird an dieser Stelle verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Einschätzung, dass die Stadt Coesfeld öffentliche und private Belange nicht gerecht abwägt und damit gegen das entsprechende Gebot im Baurecht verstößt, wird nicht geteilt. Alle Hinweise, Anregungen und Bedenken, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, geäußert wurden, werden dem Rat der Stadt Coesfeld zur Abwägung vorgelegt. Es ist Aufgabe des Rates der Stadt Coesfeld, unter Kenntnis aller Stellungnahmen, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die privaten Belange werden hierbei ebenso berücksichtigt wie die öffentlichen Belange. Gerecht abwägen heißt nicht, dass der Rat der Stadt Coesfeld allen Einwendungen folgen muss, sondern dass er diese im Rahmen seiner Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen hat.

Ebenso wird die Behauptung, dass die Stadt Coesfeld nicht für alle Planungsvarianten offen ist, als haltlos zurückgewiesen. Alle vorgebrachten Anregungen und alternativen Planungsvorschläge, wie z.B. die Schaffung einer öffentlichen Parkanlage anstatt einer baulichen Entwicklung des Plangebietes, werden dem Rat der Stadt Coesfeld zur Abwägung vorgelegt. Der Rat der Stadt Coesfeld ist in seiner Entscheidung frei und ist nicht gezwungen sich für eine Planungsalternative zu entscheiden.

Weiterhin entspricht es dem üblichen Vorgehen im Rahmen der Bauleitplanung, dass eine Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. eine Beteiligung der Anwohner erst stattfindet nachdem das Planverfahren durch den Rat der Stadt Coesfeld offiziell eingeleitet wurde. Eine Beteiligung der Bürger bzw. Anwohner schon im Vorfeld, also schon bevor der Rat der Stadt Coesfeld das Planverfahren offiziell eingeleitet hat, ist nicht zielführend, da zunächst die Zustimmung des Rates zur Durchführung des Planverfahrens eingeholt werden sollte. Nachdem der Rat der Stadt Coesfeld das Planverfahren, mittels eines Aufstellungsbeschlusses am 23.05.201, eingeleitet hat wurde zusätzlich zur „öffentlichen Auslegung“ der Planunterlagen am 16.07.2019 eine öffentliche Bürgerversammlung durchgeführt (obwohl ein rechtlicher Zwang zur Durchführung einer Bürgerversammlung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht besteht). Der Öffentlichkeit wurde ausreichend Möglichkeiten gegeben Ihre Anregungen und Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12a zu äußern. Dass die Anregungen aus Sicht des Einwenders zu spät eingeholt wurden kann nicht nachvollzogen werden, da eine Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des laufenden Verfahrens stattgefunden hat.

Außerdem gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass das Gebot der Rücksichtnahme nicht eingehalten wird. Die privaten Belange werden ebenso in die Abwägung eingestellt wie die öffentlichen Belange.

Eine Beeinträchtigung der Sicherheit (Verkehrssicherheit) durch die Planung, wie von dem Einwender behauptet, ist nicht zu erwarten. Auf die Ausführungen zum Beschlussvorschlag Nr. 1.3 wird an dieser Stelle verwiesen.

Die Behauptung des Einwenders, dass die Verwaltung Aussagen getätigt hätte, dass erst etwas passieren müsse – also Verletzte oder Tote in Kauf genommen werden – bevor gehandelt wird, wird zurückgewiesen. Solch eine Behauptung wurde von keinem Mitarbeiter der Verwaltung getätigt.

Der Vorschlag des Einwenders die Bushaltestelle am Akazienweg zu verlegen (z.B. auf das Gelände an der anderen Seite der Kreuzschule) wird ausführlich im Rahmen des Sachverhaltes zur Beschlussvorlage Nr. 1.4 erläutert auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

Auch die Anregung, dass sich die Schüler bzw. jungen Leute künftig nicht mehr auf dem unbebauten Rasen hinter der Bushaltestelle aufhalten können und aus Sicht des Einwenders in den Kreuzungsbereich ausweichen müssen wurde bereits im Rahmen des Sachverhaltes zum Beschlussvorschlag Nr. 1.5 ausführlich erläutert.

Die Einschätzung, dass es durch die weitere Flächenversiegelung (im Plangebiet) zu mehr Überschwemmungen in den Kellern der anliegenden Häuser kommt wird nicht geteilt. Es liegen keine Anhaltspunkte hierfür vor. Seitens des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld werden keine Bedenken gegenüber der Planung geäußert. Die Entwässerung des Plangebietes kann laut Abwasserwerk der Stadt Coesfeld über das vorhandene Kanalnetz abgewickelt werden (siehe Stellungnahme des Abwasserwerkes, Anlage 7.1). Möglicherweise sind vermutete „Überschwemmungen“ der Keller in den anliegenden Häusern darauf zurückzuführen, dass kein ausreichender Überflutungsschutz und Rückstausicherung auf den betroffenen Grundstücken vorgesehen wurde (hierfür ist der jeweilige Eigentümer selbst verantwortlich und nicht die Stadt Coesfeld).

Die Forderung im Plangebiet eine kleinere bauliche Lösung zu suchen wird nicht befürwortet. Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen wurden so gewählt, dass eine hohe bauliche Verdichtung möglich wird, um viel Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen. Gleichzeitig wurde darauf geachtet, dass sich das Bauvorhaben in die Umgebung einfügt und in sich in einem städtebaulich vertretbaren Maß bewegt (die Abstände zwischen der Alt- und Neubebauung sind ausreichend dimensioniert und Höhenbegrenzungen sowie das einzuhaltende Maß der baulichen Nutzung stellen sicher, dass das Gebot der Rücksichtnahme eingehalten wird). Eine vergleichbare Ausnutzung und entsprechend hohe Zahl an Wohneinheiten für die Coesfelder Bevölkerung lässt sich mit der Entwicklung eines kleinen Bauvorhabens nicht erreichen.

Beschlussvorschlag Nr. 1.16:

- a) Den Bedenken, dass die Stadt Coesfeld öffentliche und private Belange nicht gerecht abwägt und damit gegen das entsprechende Gebot im Baurecht verstößt, wird nicht gefolgt.
- b) Den Bedenken, dass die Stadt Coesfeld nicht für alle in Betracht kommenden Planungsvarianten offen ist, wird nicht gefolgt.
- c) Den Bedenken, dass eine gerechte Abwägung der Interessen im Rahmen des Planverfahrens nicht möglich ist, wird nicht gefolgt.
- d) Den Bedenken, dass das Gebot der Rücksichtnahme nicht eingehalten werde, wird nicht gefolgt.
- e) Den Bedenken, dass es aus Sicht des Einwenders durch die Planung zu einer Beeinträchtigung der Sicherheit („Verkehrssicherheit“) kommen würde, wird nicht gefolgt.
- f) Die Anregung, die Bushaltestelle am Akazienweg zu verlegen wird dahingehend aufgegriffen, dass die Verwaltung beauftragt wird zu prüfen, ob eine Verlegung

der Bushaltestelle am Akazienweg an einen anderen Standort durchgeführt werden sollte.

- g) Den Bedenken, dass es durch weitere Flächenversiegelung im Plangebiet zu mehr Überschwemmungen in den Kellern der anliegenden Häuser kommt, wird nicht gefolgt.
- h) Der Anregung, dass die Stadt Coesfeld an dieser Stelle (Plangebiet) eine kleinere bauliche Lösung suchen soll, wird nicht gefolgt.

1.17 [REDACTED], Schreiben vom 19.07.2019, s. Anlage 6)

[REDACTED], Schreiben vom 19.07.2019, s. Anlage 6) wird an dieser Stelle verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Anregungen zur „ökologische Komponente“

Die Einschätzung, dass es vor dem Hintergrund des Klimawandels sinnvoller wäre das Plangebiet als „grüne Insel“ zu erhalten und das Plangebiet nicht zu versiegeln wird nicht geteilt. Ausgeprägte Kaltluftentstehungsbereiche oder Flächen, die als bedeutende Frischluftproduzenten fungieren, sind im Planungsgebiet nicht vorhanden (u.a. ist die Größe des Plangebietes hierfür zu gering). Eine wesentliche Veränderung der lufthygienischen und klimatischen Situation ist durch die Planung nicht zu erwarten. Auch wird durch die Planung keine besondere Anfälligkeit des Plangebietes durch die Folgen des Klimawandels hervorgerufen. Die negativen Aspekte durch ggf. geringfügige bauliche Verdichtungen im Planungsgebiet führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Klima. Auch eine Öffnung zum ökologisch Wertvollem hin, z.B. durch „Verwilderung“ oder die Schaffung eines „offenen Gartens“ wird vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung der Planung (siehe Abschnitt B) nicht befürwortet. Zudem trägt die geplante Nachverdichtung im Plangebiet mittelbar dazu bei, dass eine Versiegelung im Außenbereich gemindert und mögliche Frei- / Grünflächen nicht in Anspruch genommen werden müssen.

Anregungen zur „Zukunftskomponente“

Die Einschätzung, dass es notwendig ist das Plangrundstück als Erweiterungsfläche für die Schule / den Kindergarten zu sichern wird nicht geteilt. Auf die Ausführungen zum Beschlussvorschlag Nr. 1.13 wird an dieser Stelle verwiesen.

Anregungen zur „Sicherheitskomponente“

Die Ausführungen zur Sicherheit (Verkehrssicherheit) am Akazienweg werden zur Kenntnis genommen. Eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit, wie durch den Einwender geschildert, ist aus Sicht der Verwaltung nicht zu erwarten. Auch die Einschätzung, dass man die Ein- / Ausfahrt des Vorhabens im Plangebiet nicht über den Akazienweg führen sollte wird nicht geteilt. Wie bereits erwähnt wurde die Verkehrssicherheit am Akazienweg durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde / Ordnungsamt (siehe Stellungnahme Fachbereich 50, Anlage 7.1) geprüft und keine Bedenken gegenüber der Planung geäußert. Im Baugenehmigungsverfahren kann sichergestellt werden, dass mögliche Ein- / Ausfahrten am Akazienweg ausreichend Abstand einhalten und alle gesetzlichen Bestimmungen diesbezüglich eingehalten werden. *Zudem soll die Haltestelle am Akazienweg an den Kalksbecker Weg verlagert werden (Beschlussvorschlag 1.4).* Auf die Ausführungen zum Beschlussvorschlag Nr. 1.3 wird an dieser Stelle verwiesen.

Der Vorschlag, den Akazienweg für den Durchgangsverkehr (Ecke Druffelsweg / Akazienweg) z.B. durch Poller zu schließen wird nicht befürwortet, da es aus Sicht der Verwaltung hierfür keine städtebauliche und verkehrliche Erforderlichkeit gibt. Eine unverhältnismäßige Verkehrsbelastung am Akazienweg, welche solch eine Maßnahme rechtfertigen würde, ist durch die Planung nicht zu erwarten (siehe Ausführungen

Beschlussvorschlag Nr. 1.3.). Ungeachtet dessen wird vorgeschlagen, dass die Verwaltung mögliche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung am Akazienweg prüft (siehe Beschlussvorschlag Nr. 1.3c).

Anregungen zum „technische Aspekt“

Es wird zur Kenntnis genommen, dass es laut Einwender bereits bei Starkregenereignissen Überschwemmungen in den Kellern der Anwohner gegeben hat und dass dies durch die weitere Versiegelung im Plangebiet aus Sicht des Einwenders noch weiteraus häufiger vorkommen wird. Seitens des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld wurde der Sachverhalt geprüft und keinerlei Bedenken gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplanes geäußert. Zur Thematik Entwässerung führt das Abwasserwerk der Stadt Coesfeld (siehe Stellungnahme vom 25.07.2019, Anlage 7.1) aus: „Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers erfolgt über das bestehende Kanalisationsnetz im Trennsystem und ist in der Begründung des Bebauungsplans korrekt dargestellt. Das anfallende Niederschlagswasser kann durch das vorhandene Kanalnetz den Regeln der Technik entsprechend schadlos abgeleitet werden.“ Weiterhin werden in der Stellungnahme des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld Hinweise zum Überflutungsschutz und zur Rückstausicherung gemacht (für die der jeweilige Eigentümer selbst verantwortlich ist, Details siehe Stellungnahme des Abwasserwerkes, Anlage 7.1). Eine Anpassung des Abwassersystems wird demnach von der zuständigen Fachbehörde als nicht erforderlich angesehen.

Die Bedenken, dass der Akazienweg nicht für die mit dem Planvorhaben einhergehende Zunahme an Fahrzeugen ausgerichtet ist werden nicht geteilt. Es gibt keinerlei Anhaltspunkte oder Belege dafür, dass sich durch die zusätzliche Verkehrsbelastung (inkl. möglicher schwerer Baufahrzeuge etc.) die Nutzungsdauer des Akazienweges verkürzen würde und es dadurch zu zusätzlichen Kosten für Reparaturen am Akazienweg kommt. Es ist fachlich nicht begründbar, dass auf Grund einer marginalen Zunahme des Verkehrs durch das Bauvorhaben zusätzliche Schäden am Akazienweg entstehen. Von welcher Anzahl an Fahrzeugen beim Bau der Straße ausgegangen wurde ist hierfür völlig irrelevant. Entscheidend ist, dass nach heutigen Maßstäben von keiner unverhältnismäßigen Verkehrsbelastung auszugehen ist (siehe Ausführungen zu Beschlussvorschlag Nr. 1.3 und 1.12).

Anregungen zum „soziale Aspekt“

Die Einschätzung, dass sich das Plangebiet zu einem „Problemobjekt“ entwickeln würde werden nicht geteilt, da es hierfür keinerlei Anhaltspunkte gibt. Es handelt sich lediglich um Spekulationen des Einwenders, welche die subjektive Einschätzung des Einwenders wiedergeben, die keinerlei fachlich nachweisbare Grundlage haben. Weiterhin handelt es sich bei den Ausführungen zur sozialen Zusammensetzung innerhalb des Quartiers (mögliche Drogenmissbräuche o.ä.) nicht um städtebauliche Belange, die im Rahmen des Bebauungsplans geregelt werden könnten. Hierfür sind die Ordnungsbehörden (Polizei) zuständig. Zudem wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Plangebietes ausreichend Platz zur Schaffung privater Spielflächen für Kinder zur Verfügung steht – wie z.B. im Städtebaulichen Entwurf „Wohnpark am Akazienweg“ vorgesehen. Die Annahme des Einwenders, dass hier nur „kinderlose Familien“ einziehen würden ist daher unbegründet bzw. reine Spekulation. Eine Steuerung der Bewohnerschaft ist über einen Bebauungsplan ohnehin nicht möglich.

Anregungen zur „Parkplatzsituation“

Es handelt sich hierbei um keinen städtebaulichen Belang, der im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 12a geregelt werden kann – zumal der Geltungsbereich des Bebauungsplans den Akazienweg selbst nicht umfasst. Die konkrete Ausgestaltung des Akazienweges ist Teil der allgemeinen Verkehrsplanung in Coesfeld, die im Rahmen der konkreten Straßen- bzw. Ausbauplanung festgelegt wird.

Anregungen zum Grundwasserdruck

Die Einschätzung, dass sich durch die Planung der Grundwasserdruck bei manchen Anwohnergrundstücken verschärfen würde wird nicht geteilt. Da mit der Planung nur eine marginale Veränderung des Versiegelungsgrades im Plangebiet vorbereitet wird, sind negative Auswirkungen auf die Entwässerungssituation nicht zu erwarten. So werden seitens des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld keinerlei Bedenken gegenüber der Planung geäußert. Es wird seitens des Abwasserwerkes darauf hingewiesen, dass die jeweiligen Eigentümer selbst für den Überflutungsschutz und eine Rückstausicherung verantwortlich sind. Auch werden seitens der zuständige Fachbehörde des Kreises Coesfeld (Untere Wasserbehörde) keine Bedenken gegenüber der Planung geäußert und nur Hinweise – u.a. vom Aufgabenbereich Grundwasser – zur Planung geäußert (siehe Stellungnahme Kreis Coesfeld, Anlage 7.1).

Anregungen zur Baustruktur

Die Einschätzung des Einwenders, dass die geplanten Gebäude von seiner Höhe und von seinem äußeren Erscheinungsbild nicht in das Wohngebiet passt wird nicht geteilt. Zum einen handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan, welche lediglich die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen vorgibt. Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen wurden so gewählt, dass eine hohe bauliche Verdichtung möglich wird, um viel Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen. Gleichzeitig wurde darauf geachtet, dass sich das Bauvorhaben in die Umgebung einfügt und in sich in einem städtebaulich vertretbaren Maß bewegt (die Höhenbegrenzungen stellen sicher, dass das Gebot der Rücksichtnahme eingehalten wird, siehe beigefügte Begründung Kap. 7.2). Die bestehende „Wohnanlage am Druffelspark“ kann hier als Vorbild – sowohl in Bezug auf die Höhe als auch auf die Gestaltung der Baukörper – herangezogen werden, da sie sich im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes befindet und ein städtebaulicher Bezug (selbe Straßenseite) besteht. Die Straßen Am Wietkamp und Akazienweg bilden die städtebaulich relevante Grenze. Die westliche Seite der Straße „Am Wietkamp“ und die südliche des Akazienwegs haben eine grundsätzlich andere städtebauliche Qualität als die östliche Seite der Straße „Am Wietkamp“ und die nördliche Seite des Akazienweges. Die vom Einwender angesprochene niedrigere Bebauung mit spitzeren Dächern (auf der nördlichen Straßenseite des Akazienweges) ist daher nicht maßgebend für die Bebauung im Plangebiet.

Weitere Anregungen

Die vom Einwender vorgeschlagene Verkleinerung des Bauvorhabens, zum Beispiel auf 2x2 Doppelhaushälften mit entsprechenden Gartenanteilen, wird nicht befürwortet. Auf die Ausführungen zum Beschlussvorschlag Nr. 1.7 wird an dieser Stelle verwiesen.

Eine Sperrung des Akazienweges für Busse und Durchgangsverkehr (z.B. durch Einrichten einer Sackgasse) wird nicht befürwortet. Auf die Ausführungen zu den Anregungen zur Sicherheitskomponente wird verwiesen.

Der Vorschlag von regelmäßigen Kontrollen durch die Ordnungsbehörden wird zur Kenntnis genommen. Die Zuständigkeit hierfür liegt bei den Ordnungsbehörden (Polizei / Ordnungsamt) und kann nicht über den Bebauungsplan geregelt werden.

Bezüglich der geforderten Möglichkeiten für Anwohner oder deren Familienangehörige sowie einzelne Bauherren die Grundstücke zu erwerben wird auf die Erläuterungen zum Beschlussvorschlag Nr. 1.8 verwiesen.

Die Einschätzung, dass Objekt wird zum Wohle eines Investors und auf Kosten der Allgemeinheit geplant wird nicht geteilt. Hierbei handelt es sich um die subjektive Einschätzung des Einwenders, die keinerlei fachlich begründbare Grundlage hat (Angebotsbebauungsplan, kein vorhabenbezogener Bebauungsplan).

Die Fragen zu möglichen Kaufpreisen, Vergabebedingungen, Investoren (Projekte von möglichen Investoren) werden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung kann hierzu keinerlei Aussage machen, da dies nicht Gegenstand des Planverfahrens ist und

Kaufpreise etc. nicht öffentlich gemacht werden können. Dem Rat der Stadt Coesfeld als entscheidendem Gremium liegen alle relevanten Informationen vor.

Die vom Einwender vorgeschlagenen ökologischen Vorgaben (Verpflichtung zu Solaranlagen, Dachbegrünung, Regenwassernutzung etc.) werden nicht befürwortet, da an diesem Standort keine besonderen Bedingungen vorliegen, die eine entsprechende Vorgabe begründen und es daher keine städtebauliche Erforderlichkeit hierfür gibt. Ungeachtet dessen werden ohnehin bei Neubauvorhaben hohe – auch ökologische – Anforderungen an die jeweiligen Bauvorhaben geknüpft.

Der Bauherr hat sich bereiterklärt, hinsichtlich ökologischer Belange Maßnahmen durchzuführen (ökologisches Fassadenkonzept, KfW-55 Standard für das Haus) die im Rahmen des Grundstückvertrages verpflichtend werden (s. Einführung in der Vorlage sowie Anlage 9a I und 9a II).

Beschlussvorschlag Nr. 1.17:

- a) Der Anregung, dass es vor dem Hintergrund des Klimawandels sinnvoller wäre das Plangebiet als „grüne Insel“ zu erhalten und das Plangebiet nicht zu versiegeln, wird nicht gefolgt.
- b) Der Anregung, dass es sinnvoller wäre im Plangebiet eine Öffnung zum ökologisch Wertvollem hin (z.B. durch eine „Verwilderung“ oder die Schaffung eines „offenen Gartens“) zu schaffen, wird nicht gefolgt.
- c) Der Anregung, dass Grundstück im Plangebiet als Gemeinschaftsgarten zu nutzen und als „stille Reserve“ (Erweiterungsflächen für Schule / Kindergarten) kostengünstig zu nutzen, wird nicht gefolgt.
- d) Die Bedenken, zur Sicherheit (Verkehrssicherheit) am Akazienweg werden dahingehend aufgegriffen, dass die Verwaltung beauftragt wird zu prüfen, ob Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung am Akazienweg (unabhängig vom Bebauungsplan) erforderlich sind.
- e) Die Anregung, die Ausfahrt im Plangebiet nicht über den Akazienweg (Verkehrsberuhigter Bereich) vorzusehen, wird nicht gefolgt.
- f) Der Anregung, den Akazienweg für den Durchgangsverkehr zu schließen, wird nicht gefolgt.
- g) Die Frage des Einwenders, ob bei einer Durchführung der Planung das Abwassersystem entsprechend angepasst werden würde und wer dann für die entstehenden Kosten und mögliche Schäden aufkommt wird zur Kenntnis genommen.
- h) Den Bedenken, dass der Akazienweg nicht für die mit dem Planvorhaben einhergehende Zunahme an Fahrzeugen ausgerichtet ist, wird nicht gefolgt.
- i) Den Bedenken, dass sich die Nutzungsdauer des Akazienweges durch die Planung verkürzen wird, wird nicht gefolgt.
- j) Den Bedenken, dass sich die neu entstehenden Häuser (Plangebiet) zu „Problemobjekten“ entwickeln werden, wird nicht gefolgt.
- k) Den Bedenken, dass ein weiterer schwerer Baukörper (im Plangebiet) die Problematik des ständigen Grundwasserdrucks auf die vorhandenen Bauten ausweiten dürfte, wird nicht gefolgt.
- l) Den Bedenken, dass die neu geplanten Gebäude (Plangebiet) von der Höhe und vom äußeren Erscheinungsbild nicht in das Wohngebiet passen, wird nicht gefolgt.
- m) Der Anregung, eine Verkleinerung des Bauvorhabens (z.B. auf 2x2 Doppelhaushälften mit entsprechenden Gartenanteilen) vorzusehen, wird nicht gefolgt.

- n) Der Anregung eine Sperrung des Akazienweges für Busse und Durchgangsverkehr vorzusehen, wird nicht gefolgt.

1.18 [REDACTED], **Schreiben vom 24.07.2019, siehe Anlage 6)**

Die Einwender schließen sich der Stellungnahme von [REDACTED] (siehe Punkt 1.17) und [REDACTED] (siehe Punkt 1.19, 1.20) an. Weiterhin weisen Sie auf die aus ihrer Sicht chaotische Verkehrssituation hinsichtlich der Bushaltestelle hin und fordern, dass ein Ortstermin nach den Sommerferien zu den Ballungszeiten ab 13.00 Uhr durchzuführen. Auf die Stellungnahme ([REDACTED], Schreiben vom 24.07.2019, siehe Anlage 6) wird an dieser Stelle verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Vorschlag einen Ortstermin nach den Sommerferien (insb. zu den Ballungszeiten ab 13.00 Uhr durchzuführen) wurde in Form einer Verkehrszählung der Stadt Coesfeld nachgekommen. An den ersten beiden Schultagen nach den Ferien 28.08.2019 & 29.08.2019 wurde eine Verkehrszählung von 7.00 Uhr bis 19 Uhr durchgeführt (Ergebnis siehe Anlage 13). Bezüglich der Verkehrssituation wird auf die Ausführungen zum Beschlussvorschlag Nr. 1.3 und 1.4 verwiesen.

Eine Beschlussfassung zum Sachverhalt erübrigt sich.

1.19 [REDACTED], **Schreiben vom 21.07.2019, siehe Anlage 6)**

Die Einwender bringen in ihrer Stellungnahme zur Kenntnis, dass die Darstellung von [REDACTED] (Schreiben vom 19.07.2019, siehe Punkt 1.17) im Wesentlichen ihre Ansichten trifft. Auf die Stellungnahme ([REDACTED], Schreiben vom 21.07.2019, siehe Anlage 6) wird an dieser Stelle verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Erläuterungen zur Stellungnahme von [REDACTED] wird an dieser Stelle verwiesen.

Eine weitere Beschlussfassung zum Sachverhalt erübrigt sich.

1.20 [REDACTED], **Schreiben vom 25.07.2019, siehe Anlage 6)**

[REDACTED],
Schreiben vom 25.07.2019, siehe Anlage 6) wird an dieser Stelle verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung der Einwender das Plangebiet nicht zu bebauen, sondern so zu belassen wird vor dem Hintergrund der Zielsetzung der Planung (siehe Abschnitt B) nicht befürwortet. Die Einschätzung, das Plangebiet als Erweiterungsfläche für die Kreuzschule und die Kita zu sichern, wird nicht geteilt. Auch die Anregung, dass die bisherige Flächenbindung zu schulischen Zwecken im Plangebiet noch einmal intensiv geprüft werden sollte wird nicht befürwortet, da hierfür keine Erforderlichkeit gesehen wird. Die Kreuzschule und die Kita verfügen über ausreichend Flächen, so dass keine weiteren Erweiterungsflächen benötigt werden.

Auch die Einschätzung, dass die Fläche nicht bebaut werden sollte, da die Fläche aus Sicht der Einwender als „Auslaufräum“ für wartende Schüler benötigt wird, wird nicht geteilt. Auf die Ausführungen zum Beschlussvorschlag Nr. 1.5 wird an dieser Stelle verwiesen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan keinerlei Regelungen zur Bushaltestelle der Kreuzschule (am Akazienweg) macht und es sich hierbei um einen Belang handelt der nicht im Rahmen des Bebauungsplans geregelt werden kann.

Die subjektive Einschätzung der Einwender, dass ein derzeitiger Gefahrenpunkt durch die Planung verschärft wird, wird seitens der Verwaltung (Straßenverkehrsbehörde, siehe Stellungnahme Fachbereich 50, Anlage 7.1) nicht geteilt. Auf die Ausführungen zum Beschlussvorschlag Nr. 1.3 wird an dieser Stelle verwiesen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, welcher die konkrete Lage und Anzahl der zu schaffenden Stellplätze im Plangebiet nicht konkret regelt. Im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens kann sichergestellt werden, dass mögliche Ein- / Ausfahrten am Akazienweg alle gesetzlichen Bestimmungen einhalten. Eine Gefährdung der Verkehrssicherheit durch die Planung ist daher nicht zu erwarten.

Seitens der Einwender wird eine weitergehende Prüfung der Haltestelle (am Akazienweg) gewünscht. Dieser Wunsch wurde aufgegriffen. Nach der erneuten Prüfung spricht sich die Verwaltung nunmehr für die Aufhebung der Bushaltestelle am Akazienweg und die Verlagerung zum Kalksbecker Weg (vorhandene Haltestelle) aus (Beschlussvorschlag 1.4). Nähere Erläuterungen hierzu siehe Kapitel „Einführung zur Vorlage/Städtebauliche Konzeption“.

Damit wird auch die vom Einwender vorgeschlagene Einrichtung einer Schulbushaltestelle an der bereits vorhandenen Haltestelle am Kalksbecker Weg neben dem Parkplatz der Maria-Frieden-Kirche und gegenüber von Haus Kalksbeck berücksichtigt.

Aus Sicht der Einwender ist es nicht nachvollziehbar, dass bei einer Bauverdichtung (Plangebiet) der nach subjektiver Einschätzung der Einwender „größte, hässlichste Klotz“ der Umgebung als Maßstab für die Vorgabe der Dreigeschossigkeit herangezogen wird. Weiterhin wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Einwender zwei dreigeschossige Bauklötze lediglich mit dem Stil des Druffelspark harmonisieren, nicht aber mit der übrigen Bebauung ringsum. Diese subjektive Einschätzung der Einwender wird nicht geteilt. Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen wurden so gewählt, dass eine hohe bauliche Verdichtung möglich wird, um viel Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen. Gleichzeitig wurde darauf geachtet, dass sich das Bauvorhaben in die Umgebung einfügt und in sich in einem städtebaulich vertretbaren Maß bewegt. Die bestehende „Wohnanlage am Druffelspark“ kann hier als Vorbild herangezogen werden, da sie sich im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes befindet und ein städtebaulicher Bezug (selbe Straßenseite) besteht. Die Straßen Am Wietkamp und Akazienweg bilden die städtebaulich relevante Grenze. Die westliche Seite der Straße „Am Wietkamp“ und die südliche des Akazienwegs haben eine grundsätzlich andere städtebauliche Qualität als die östliche Seite der Straße „Am Wietkamp“ und die nördliche Seite des Akazienweges. Die konkrete Gestaltung der hier möglichen Baukörper wird nicht im Bebauungsplan geregelt.

Die Einwender sehen es nicht als verträgliches Maß an, wenn auf dem Akazienweg weitere 18 Wohneinheiten im Plangebiet hinzugefügt werden sollen. Diese Einschätzung wird durch die Verwaltung nicht geteilt – zumal die Anzahl möglicher Wohneinheiten im Plangebiet durch den Bebauungsplan Nr. 12a nicht geregelt wird. Ein erforderlicher Stellplatznachweis wird im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens anhand des konkreten Bauvorhabens geregelt. Eine unverhältnismäßige Zunahme des motorisierten Individualverkehrs ist aufgrund der Planung nicht zu erwarten (siehe Ausführungen zum Beschlussvorschlag Nr. 1.3). Das Gebot der Rücksichtnahme wird durch die Vorgaben des Bebauungsplans (ausreichend Abstände Baugrenzen, Höhenbegrenzungen etc.) und die Bestimmungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingehalten. Von daher bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass eine unverträgliche Verdichtung des Plangebietes entstehen wird.

Die Ausführungen der Einwender zur Parkraum- bzw. Stellplatzsituation am Akazienweg / Eschenweg (aus Sicht der Einwender unzureichende Anzahl an Besucherstellplätzen vorhanden) werden zur Kenntnis genommen. Die Ausgestaltung des Akazien- und Eschenweges ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans, sondern Teil der allgemeinen Verkehrsplanung und wird im Rahmen der konkreten Straßen- / Ausbauplanung geregelt. Eine unverhältnismäßige Zunahme der Verkehrsbelastung am Akazien- / Eschenweg ist aufgrund der Planung nicht zu erwarten (siehe Ausführungen zu Beschlussvorschlag Nr. 1.3).

Für die Einwender ist es nicht nachvollziehbar, dass von einer marginalen Zunahme des Verkehrs ausgegangen wird. Die Verwaltung bleibt bei der Einschätzung, dass es sich um eine marginale Zunahme des Verkehrs handelt. Maßgeblich hierfür ist, dass eine verkehrstechnische Verträglichkeit der Planung gegeben ist und bezogen auf die verkehrliche Auslastung der vorhandenen Verkehrswege keine unverhältnismäßige Belastung entsteht. Legt man die in Wohnstraßen gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) Zahlen zugrunde, so ist festzustellen, dass bei Wohnstraßen wie dem Akazienweg von einer charakteristischen Verkehrsbelastung von unter 150 Kfz pro Stunde ausgegangen werden kann. Selbst bei einer Zunahme von 60 PKW-Fahrten am Tag (Annahme: 15 zusätzliche Stellplätze am Akazienweg werden viermal am Tag angefahren) durch das Planvorhaben kann von einer marginalen Zunahme gesprochen werden. Von einer Überlastung der Kapazitäten des Akazienweges ist daher nicht auszugehen.

Für die Einwender ist die vorhandene Ausgestaltung des Akazienweges (Bau von Straßenhindernissen, Verengung Straße, Einrichtung verkehrsberuhigte Zone und gleichzeitig Führung von Schulbussen durch den Akazienweg) nicht nachvollziehbar. Auch hierbei handelt es sich um keinerlei Belange, die den Bebauungsplans Nr. 12a berühren bzw. im Rahmen des Bebauungsplans geregelt werden können.

Die Einschätzung der Einwender, dass negative Auswirkungen auf die Entwässerungssituation durch die Planung zu erwarten seien wird nicht geteilt. Auf die Ausführungen zum Beschlussvorschlag Nr. 1.9 wird an dieser Stelle verwiesen.

Die Anregung, das Plangebiet in vier Parzellen (samt Zuwegung) aufzuteilen und vier anderthalbgeschossige Einfamilienhäuser oder zwei Doppelhäuser zu planen wird nicht befürwortet. Auf die Ausführungen zum Beschlussvorschlag Nr. 1.8 wird an dieser Stelle verwiesen.

Aus Sicht der Einwender muss das vorhandene Verkehrsproblem am und um den Akazienweg unabhängig vom Bauvorhaben gelöst werden. Die Vorschläge der Einwender einer Einbahnstraßenführung, von Fahrbahnschwellen, Ausleitung des Durchgangsverkehrs (Schulbusse) und häufigere Geschwindigkeitskontrollen werden zur Kenntnis genommen. Hieran anknüpfend wird vorgeschlagen, dass die Verwaltung beauftragt wird zu prüfen, ob Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung am Akazienweg erforderlich sind (siehe Beschlussvorschlag Nr. 1.3).

Die Einschätzung der Einwender, dass das Projekt zum Wohle eines Investors und zu Lasten der Allgemeinheit geplant wird, wird als unbegründet zurückgewiesen. Alle Anregungen und Bedenken werden dem Rat der Stadt Coesfeld vorgelegt, welcher dann im Rahmen der städtebaulichen Abwägung über den Bebauungsplan entscheidet.

Beschlussvorschlag Nr. 1.20:

- a) Den Bedenken, die Fläche (Plangebiet) nicht zu bebauen, sondern so zu belassen, wird nicht gefolgt.
- b) Den Bedenken, dass ein derzeitiger Gefahrenpunkt durch die Bebauung der derzeitigen Freifläche (Plangebiet) verschärft wird, wird nicht gefolgt.
- c) Die Anregung, als Alternative die Schulbushaltestelle an der bereits vorhandenen Haltestelle am Kalksbecker Weg neben dem Parkplatz der Maria Frieden-Kirche und gegenüber Haus Kalksbeck einzurichten, *wird aufgegriffen und durch die*

Verlegung der Bushaltestelle am Akazienweg an die vorhandene Haltestelle am Kalksbecker Weg berücksichtigt. (s. Beschlusspunkt Nr. 1.4.).

- d) Den Bedenken, dass der aus Sicht der Einwender größte, hässlichste Klotz der Umgebung als Maßstab für die Vorgabe der Dreigeschossigkeit (im Plangebiet) herangezogen wird, wird nicht gefolgt.
- e) Den Bedenken, dass das Plangebiet aus Sicht der Einwender nicht das verträgliche Maß einhalte, wird nicht gefolgt.
- f) Den Bedenken, dass die laut Einwender geplanten zwei dreigeschossigen „Bauklötze“ lediglich mit dem Stil des Druffelspark harmonisieren, nicht aber mit der übrigen Wohnbebauung ringsum, wird nicht gefolgt.
- g) Den Bedenken, dass laut Einwender durch die zwei Ein- und Ausfahrten der 18 Stellplätze unmittelbar neben der Bushaltestelle und gegenüber der Straßenverengung gravierende verkehrstechnische Probleme zu erwarten seien, wird nicht gefolgt.
- h) Den Bedenken, dass laut Einwender die Entwässerung (Niederschlags- / Schmutzwasser) nicht über die vorhandenen Kanäle bewältigt werden kann, wird nicht gefolgt.
- i) Der Anregung, dass die bisherige Bindung der Flächennutzung zu schulischen Zwecken noch einmal intensiv geprüft werden sollte, wird nicht gefolgt.
- j) Die Frage der Einwender warum diese Fläche nicht angeboten und für Leute bereitgestellt wird, die sich im regionalen Siedlungsstil in die Nachbarschaft einfügen wollen wird zur Kenntnis genommen.
- k) Der Anregung, dass Plangebiet mit mindestens 4 Parzellen samt Zuwegung und mit 4 anderthalbgeschossigen Einfamilien- oder zwei Doppelhäuser zu entwickeln, wird nicht gefolgt.
- l) Die Anregung, dass laut Einwender ein Verkehrsproblem am und um den Akazienweg unabhängig von der Realisierung des Bauvorhabens neu angegangen werden muss, wird dahingehend aufgegriffen, dass die Verwaltung beauftragt wird zu prüfen, ob Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung am Akazienweg (unabhängig vom Bebauungsplan) erforderlich sind.
- m) Den Bedenken der Einwender, dass das Bauvorhaben zum Wohle eines Investors, zu Lasten der Allgemeinheit und speziell zu Lasten der angrenzenden Anwohner geplant ist, wird nicht gefolgt.

1.21 [REDACTED], Schreiben vom Aktionsbündnis Wohnen, siehe Anlage 6)

Auf die Stellungnahme (von [REDACTED], Schreiben vom Aktionsbündnis Wohnen, siehe Anlage 6) wird an dieser Stelle verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Schaffung von Wohnungen für sozial benachteiligte Personengruppen, wie in der Stellungnahme gefordert, ist grundsätzlich ein wichtiges Ziel, welches auch von der Stadtverwaltung aktiv unterstützt wird. Bezogen auf das Grundstück im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 12a werden jedoch bereits andere städtebauliche Ziele verfolgt, die in diesem Fall vorrangig sind. Das Grundstück soll im Rahmen eines Grundstückstausches entwickelt werden, so dass auch die spezielle Auswahl eines Investors und die Anwendung sozialer Kriterien bei der Grundstücksvergabe an diesem Standort nicht möglich ist. Eine verpflichtende Vorgabe für einen Investor, mit einem Zwang zur Schaffung von Wohnraum für sozial benachteiligte Personengruppen, kann in diesem Fall daher nicht gemacht werden. Die Schaffung von entsprechendem Wohnraum auf freiwilliger Basis, durch einen Investor, wäre aber möglich.

Grundsätzlich wird seitens der Stadt Coesfeld das angestrebte Ziel verfolgt, barrierefreien und für untere Einkommensschichten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. So wurde beispielsweise in den Jahren 2017 und 2019 bei den folgenden städtischen Grundstücken die Grundstücksvergabe so vorgenommen, dass barrierefreie Wohnungen mit Förderung für unterschiedliche Nutzergruppen entstehen:

- Grundstück auf der Hengte 4 durch die Wohnbau Borken,
- Grundstück am Ludgerischulplatz durch die Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld eG (WSG),
- Grundstück am Katthagen durch die WSG (jetziges Grundstück Türkisch Islamischer Kulturverein).

Weitere geförderte Wohnungen werden voraussichtlich in dem von der Firma ECO.PLAN GmbH & Co. KG. geplanten Westfalia-Wohnpark (südlich der Innenstadt an der Dülmener Straße) entstehen. Hier sind derzeit alle Wohnungen so geplant, dass sie die Förderbedingungen erfüllen. Ob und in welchem Umfang dann tatsächlich eine Förderung eingesetzt wird, hängt von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und den verfügbaren öffentlichen Mitteln ab. Eine weitere Möglichkeit wird sich bei der Vergabe des Areals der heutigen Martin-Luther-Schule & evangelischen Kirchengemeinde ergeben. Leider hat sich das Projekt noch nicht hinreichend konkretisiert, da sich die Eigentümer noch nicht abschließend positioniert haben.

Die Stadt berücksichtigt die von den Antragstellern gewünschte Zielsetzung daher bei der Vergabe geeigneter Grundstücke schon seit längerer Zeit mit Vorrang, z.T. auch gegen Widerstände aus der Nachbarschaft (wie z.B. an der De Bilt Allee in den 90er Jahren, Schaffung Wohnungen für Spätaussiedler). Die Wohnungsbaugesellschaften unterstützen die Stadt bereits seit langem aktiv gerade auch bei der Beschaffung von Wohnraum für geflüchtete Menschen. Die Stadt muss aber den gesamten Bedarf im Auge haben und darf sich nicht einseitig auf eine Nachfragegruppe beschränken. In den einzelnen Wohngebäuden aber auch im Quartier ist auf eine Nutzungsmischung zu achten. So sind im Quartier Maria Frieden bereits überdurchschnittlich viele geförderte Wohnungen vorhanden. Außerdem ist ein Mix mit freifinanzierten Wohnungen i.d.R. unerlässlich, da die hohen Baukosten und die (trotz Erhöhung der Bemessungsmiete und Tilgungsnachlässe) im Vergleich zu geringe Förderung des Landes Projekte nur in einem Mix von geförderten und freifinanzierten Wohnungen überhaupt rentierlich macht.

Beschlussvorschlag Nr. 1.21:

- a) Der Anregung, bei der Bebauung des Plangebietes für die in der Stellungnahme aufgeführten Personengruppen (SGB II-Bezieher, Geflüchtete, Menschen mit Einschränkungen sowie Familien und Senioren) bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen, wird nicht gefolgt.
- b) Der Anregung, bezogen auf das Plangebiet bei der Auswahl von Investoren für Wohnbauprojekten entsprechende soziale Kriterien zu berücksichtigen, wird nicht gefolgt.
- c) Die Anregung, dass es eine geeignete Mischung aus Wohnraum für z.B. Familien (3-4 Zimmerwohnungen) und Einzelpersonen ggf. mit besonderen Anforderungen (Barrierefreiheit) zu fördern gilt, um eine belebte Quartiersentwicklung zu ermöglichen, wird mit dem Hinweis, dass diese im Quartier bereits vorhanden ist und somit spezifische Vorgaben für das Objekt nicht notwendig sind zur Kenntnis genommen.

1.22 Stellungnahme ([REDACTED] , Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN, Schreiben vom 26.07.2019, siehe Anlage 6)

Auf die Stellungnahme ([REDACTED] , Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN, Schreiben vom 26.07.2019, siehe Anlage 6) wird an dieser Stelle verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Plangebiet ist überwiegend durch Rasenfläche mit vereinzelt Sträuchern und Bäumen (gem. Baumkataster der Stadt Coesfeld: 3 Hainbuchen, 1 Rotbuche, 1 Schwarzkiefer) geprägt (siehe Begründung, Anlage 3). Ein besonderer ortsbildprägender Baumbestand, welcher planungsrechtlich gesichert werden sollte, liegt aus Sicht der Verwaltung nicht vor. Auch besonders schützenswerte Baum- bzw. Pflanzen- und Tierarten sind gemäß Artenschutzgutachten (siehe Anlage) im Plangebiet nicht vorhanden. Vor diesem Hintergrund und im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung der Planung (insb. Schaffung Wohnraum für die Coesfelder Bevölkerung) wird eine Ausrichtung der Planung an dem vorhandenen Baumbestand nicht befürwortet.

Im Zusammenhang mit der festgesetzten Grundflächenzahl ist die Versiegelung des Grundstückes beschränkt. Zur Eingrünung des Grundstückes und zur Förderung der kleinklimatischen Bedingungen sind im Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen drei zur Anpflanzung festgesetzte Bäume festgesetzt. Die Neuanpflanzungen dienen beispielsweise den drei Baumstandorten (2 Hainbuchen und 1 Rotbuche) im östlichen Grundstücksteil als Ersatz, die nicht festgesetzt werden. Vorrangiges Ziel ist es, die Baukörper in etwa auf Straßenniveau anzulegen. Die vorhandenen Bäume stehen auf dem vorhandenen deutlich höheren Geländeniveau. Ein Erhalt ist daher vermutlich wegen der Abgrabung des Umfeldes nicht möglich.

Die Anregung, die geplanten Gebäude kleiner auszuführen wird nicht befürwortet. Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen wurden so gewählt, dass eine hohe bauliche Verdichtung möglich wird, um den immer wieder auch seitens der einwendenden Fraktion geforderten Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen. Gleichzeitig wurde darauf geachtet, dass sich das Bauvorhaben in die Umgebung einfügt und in sich in einem städtebaulich vertretbaren Maß bewegt (die Abstände zwischen der Alt- und Neubebauung sind ausreichend dimensioniert und Höhenbegrenzungen sowie das einzuhaltende Maß der baulichen Nutzung stellen sicher, dass das Gebot der Rücksichtnahme eingehalten wird). Eine vergleichbare Ausnutzung und entsprechend hohe Zahl an Wohneinheiten für die Coesfelder Bevölkerung lässt sich mit einer kleineren Wohnanlage nicht erreichen. Auf die Ausführungen zum Beschlussvorschlag Nr. 1.7 wird an dieser Stelle verwiesen.

Aus Sicht der Verwaltung bildet der Städtebauliche Entwurf „Wohnpark am Akazienweg“ (Stand: 19.11.2019, siehe Anlage 9) eine ausreichende Grundlage für mögliche weitergehende Vorgaben (z.B. im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages) zur Entwicklung der Grünstrukturen im Plangebiet (z.B. Abgrenzung Stellplätze und Grundstück durch Pflanzstreifen bzw. Hecken, Bäume o.ä.). Ein separates Grünkonzept ist aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich, da die städtebaulichen Strukturen im Ganzen betrachtet und aufeinander abgestimmt werden sollten. Die Aufstellung eines Grünkonzeptes auf Ebene des Bebauungsplans ist vor dem Hintergrund der Zielsetzung der Planung nicht zielführend, da konkrete Vorgaben diesbezüglich im Einklang mit dem konkreten Bauvorhaben sein müssen – das Bauvorhaben steht aber auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans noch nicht abschließend fest (kein vorhabenbezogener Bebauungsplan).

Die Anregung, dass die Bushaltestelle, wie von den Anwohnern gewünscht, zu verlegen ist, *wird aufgegriffen und durch die Verlegung der Bushaltestelle am Akazienweg an die vorhandene Haltestelle am Kalksbecker Weg berücksichtigt.* Auf die Ausführungen zum Beschlussvorschlag Nr. 1.4 wird an dieser Stelle verwiesen.

Die Anregung, dass mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen ist, welcher Maßnahmen zum Klimaschutz (Einsatz von Erneuerbaren Energien wie Photovoltaik-, Solaranlagen, BHK) enthält, wird zur Kenntnis genommen. Zunächst ist festzustellen, dass bei Neubauvorhaben ohnehin hohe bauliche Anforderungen (Dämmung etc.) einzuhalten sind. Weiterhin handelt es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 12a um einen Angebotsbebauungsplan, welcher an kein konkretes Bauvorhaben geknüpft ist. Daher können entsprechende Regelungen nur unabhängig vom Bebauungsplan im Rahmen von möglichen Grundstücksverkäufen getroffen werden.

Seitens der Verwaltung werden entsprechende Auflagen im Bebauungsplan zum Klimaschutz nicht befürwortet, da dies im Gestaltungsfreiheit des Bauherrn bleiben sollte. *Der Hinweis Nr. 5 „Klimaschutz / Klimaanpassung“ führt weitere mögliche Maßnahmen dazu auf.* Die gesetzlichen Regelungen geben hier bewusst nur einen Rahmen vor, um dem Bauherren eine Auswahl unter verschiedenen baulichen Möglichkeiten angepasst an sein Vorhaben zu lassen.

Wie bereits in der Einführung genannt, sind seitens des Investors ökologische Maßnahmen vorgesehen, die im Grundstücksvertrag festgehalten werden.

Beschlussvorschlag Nr. 1.22:

- a) Der Anregung, dass sich die Planung an dem alten vorhandenen Baumbestand ausrichten soll, wird nicht gefolgt. *Im Bebauungsplan wird die textliche Festsetzung Nr. 3 ergänzt, dass drei Baumstandorte im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und der Erschließungsstraße „Akazienweg“ zu pflanzen sind.*
- b) Der Anregung, dass die geplanten Gebäudekomplexe kleiner auszuführen sind, wird nicht gefolgt. Den Bedenken, dass die Planung zu erdrückend ist, wird nicht gefolgt.
- c) Der Anregung zweimal 6 Wohneinheiten anstatt zweimal 9 Wohneinheiten zu planen, wird nicht gefolgt.
- d) Der Anregung, dass für das Projekt ein Grünkonzept zu erstellen ist, wird nicht gefolgt.
- e) Die Anregung, die Bushaltestelle, wie von den Anwohnern gewünscht, zu verlegen ist wird *aufgegriffen und durch, die Verlegung der Bushaltestelle am Akazienweg an die vorhandene Haltestelle am Kalksbecker Weg berücksichtigt.*
- f) Der Anregung, dass mit dem Investor ein *Grundstücksvertrag mit entsprechenden Regelungen (ökologisches Fassadenkonzept, KFW-55 Standard für das Haus)* abzuschließen ist, der Maßnahmen zum Klimaschutz enthält, wird gefolgt.

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

2.1 Stellungnahmen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.06.2019 bis einschließlich 26.07.2019. Im Rahmen der Beteiligung wurden bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12a „Druffels Feld – Bereich am Akazienweg“ Hinweise, Anregungen oder Bedenken (gemäß Anlage 7.1) geäußert.

Weiterhin wurden im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB Stellungnahmen (gemäß Anlage 7.2) abgegeben, die keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12a „Druffels Feld – Bereich am Akazienweg“ enthalten.

Die Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen, Anregungen und Bedenken erfolgt im Rahmen der Beschlussvorschläge Nr. 2.2 bis 2.6.

Beschlussvorschlag Nr. 2.1:

Es wird beschlossen, die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange (gemäß Anlage 7.1 und 7.2) zur Kenntnis zu nehmen.

2.2 Stellungnahme Kreis Coesfeld (Schreiben vom 24.07.2019, siehe Anlage 7.1)

Seitens des Kreises Coesfeld wird darauf hingewiesen, dass das gesamte Plangebiet im Wasserschutzgebiet Coesfeld in der Schutzzone 3 befindet.

Bei der Verwendung von mineralischen Stoffen aus industriellen Prozessen, Hausmüllverbrennungssaschen und aus Bautätigkeiten (Recycling-Baustoffe) sollte vor dem Einbau ein Erlaubnis Antrag bei dem Kreis Coesfeld eingereicht werden. Der Erlaubnis Antrag ist bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Coesfeld einzureichen.

Der Aufgabenbereich Wasserschutzgebiete stellt folgende Bedingung:

Der betreffende Bebauungsplan liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Coesfeld. Die zugehörige Wasserschutzgebietsverordnung vom 29.09.1982 in der Fassung der Änderungsverordnung vom 12.10.2005 (bei Bedarf anzufordern unter Kreis Coesfeld, Abt. 70.3 – Umwelt / Wasserwirtschaft, 48653 Coesfeld – Tel. 02541 / 18-7330) ist bei allen Baumaßnahmen zu beachten.

Bei allen zukünftigen Einzelbauvorhaben innerhalb des Plangebietes ist die Abt. 70.3 – Umwelt / Wasserwirtschaft im Baugenehmigungsverfahren zwecks Prüfung der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu beteiligen.

Auflage: Die Planunterlagen für die Herstellung der öffentlichen Wege, Straßen und Plätze sowie der öffentlichen Kanalisation sind der Abt. 70.3 – Umwelt / Wasserwirtschaft zur Prüfung bzgl. der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung und der Abstimmung des Antragsumfanges bzgl. der zu beantragenden Genehmigungen gem. Wasserschutzgebietsverordnung vorzulegen.

Der Aufgabenbereich Grundwasser erklärt:

Die Wasserversorgung der Einzelbaugrundstücke im Plangebiet sollte vorrangig durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen in Betracht gezogen werden, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen. Sollte auf einzelnen Grundstücken im Plangebiet die Nutzung von Erdwärme in Betracht gezogen werden, so ist dies ebenfalls in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.

Seitens der Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld wird darauf hingewiesen, dass sofern Aufenthaltsräume entstehen, deren Fußboden mehr als 7,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegt, hierfür der zweite Rettungsweg baulich (z.B. 2. notwendige Treppe) sicher zu stellen ist oder Aufstell- und Bewegungsflächen für die Rettungsgeräte und Fahrzeuge der Feuerwehr (z.B. Hub-Rettungsfahrzeug der Stadt Coesfeld) zu schaffen sind.

Seitens des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Sicherung der vorgebrachten Belange des Kreises Coesfeld werden auf der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 12a die entsprechenden Hinweise (siehe Anlage 2, Bebauungsplan) übernommen. Weiterhin wird die Begründung nachrichtlich in den dargelegten Punkten angepasst (siehe Anlage 3, Begründung). Weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich, da im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden kann, dass die vorgebrachten Belange berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag Nr. 2.1:

Es wird beschlossen, die Hinweise des Kreises Coesfeld (gem. Schreiben vom 24.07.2019, s. Anlage 7.1) zu berücksichtigen und die Hinweise (zu Abfallwirtschaft,

Wasserschutzgebiet, Grundwasser, Brandschutz) auf der Planzeichnung (gem. Anlage 2) zu ergänzen und die Begründung (gem. Anlage 3) nachrichtlich anzupassen.

2.3 Stellungnahme Stadtwerke Coesfeld (Schreiben vom 22.07.2019, siehe Anlage 7.1)

Seitens der Stadtwerke Coesfeld GmbH werden gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12a grundsätzlich keine Bedenken erhoben.

In Punkt 4 – Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche – und im Umweltbericht – Schutzgut Wasser – wird aufgeführt, dass im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 12a kein Wasserschutzgebiet liegt. Das Wasserschutzgebiet Coesfeld, Schutzzone III, umfasst jedoch auch den Bereich des B-Plans.

Diesbezüglich sind die Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten. Dies gilt insbesondere für eine Nutzung von Erdwärme über Erdsonden und anderen geothermischen Anlagen, die aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ausgeschlossen sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Sicherung der vorgebrachten Belange der Stadtwerke Coesfeld GmbH wird auf der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 12a ein Hinweis zum Wasserschutzgebiet (siehe Anlage 2, Bebauungsplan) vermerkt. Weiterhin wird die Begründung nachrichtlich in den dargelegten Punkten angepasst (siehe Anlage 3, Begründung). Weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich, da im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden kann, dass die vorgebrachten Belange berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag Nr. 2.3:

Es wird beschlossen, die Hinweise der Stadtwerke Coesfeld GmbH (gem. Schreiben vom 22.07.2019, s. Anlage 7.1) zu berücksichtigen und einen Hinweis zum Wasserschutzgebiet auf der Planzeichnung (gem. Anlage 2) zu ergänzen und die Begründung (gem. Anlage 3) nachrichtlich anzupassen.

2.4 Stellungnahme LWL-Archäologie für Westfalen (Schreiben vom 15.07.2019, siehe Anlage 7.1)

Seitens der LWL-Archäologie für Westfalen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Da jedoch paläontologische Belange betroffen sind und mit bislang unbekanntem paläontologischen Bodendenkmälern in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Campanium) zu rechnen ist, werden seitens der LWL mehrere Hinweise gemacht, die eine rechtzeitige und ausreichende Beteiligung des LWL sicherstellen (schriftliche Mitteilung erste Erdbewegungen, unverzügliche Meldung von Bodendenkmälern, Hinweis auf Betretungsrecht zur Durchführung archäologischer und / oder paläontologischer Untersuchungen). Details können der beigefügten Stellungnahme der LWL-Archäologie für Westfalen (siehe Anlage 7.1) entnommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Sicherung der vorgebrachten Belange der LWL-Archäologie für Westfalen wird auf der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 12a der Hinweis zum Denkmalschutz (siehe Anlage 2, Bebauungsplan) entsprechend ergänzt bzw. nachrichtlich angepasst. Weiterhin wird die Begründung nachrichtlich in den dargelegten Punkten angepasst (siehe Anlage 3, Begründung). Weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich, da im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden kann, dass die vorgebrachten Belange berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag Nr. 2.4:

Es wird beschlossen, die Hinweise der LWL-Archäologie für Westfalen (gem. Schreiben vom 15.07.2019, s. Anlage 7.1) zu berücksichtigen und die Hinweise zum Denkmalschutz auf der Planzeichnung (gem. Anlage 2) und der Begründung (gem. Anlage 3) nachrichtlich anzupassen.

2.5 Stellungnahme Regierungspräsident Arnsberg / Kampfmittel (Schreiben vom 15.05.2019, siehe Anlage 7.1)

Seitens des Regierungspräsident Arnsberg wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet auf das Vorhandensein möglicher Kampfmittel zu überprüfen ist. Weiterhin werden diesbezügliche Anforderungen durch den Regierungspräsidenten Arnsberg formuliert (Details können der beigefügten Stellungnahme des Regierungspräsidenten Arnsberg / im Auftrag Martin Richter, Schreiben vom 15.05.2019) entnommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Sicherung der vorgebrachten Belange des Regierungspräsidenten Arnsberg ist ein Hinweis auf der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 12a folgender Hinweis vermerkt: „Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn von Bauvorhaben mit Bodeneingriff ist das Grundstück daraufhin zu prüfen.“ Weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich, da im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden kann, dass die vorgebrachten Belange berücksichtigt werden.

Eine Beschlussfassung zu diesem Sachverhalt erübrigt sich.

2.6 Stellungnahme Bauaufsicht (Fachbereich 60, Stadt Coesfeld, Schreiben vom 25.06.2019, siehe Anlage 7.1)

Seitens der Bauaufsicht wird darauf hingewiesen, dass sich für die im Plangebiet zulässige Bebauung ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h ergibt. Im Rahmen des Grundschutzes können gem. der vorliegenden Rohrnetzrechnung aus dem Trinkwassernetz aktuell 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden entnommen werden. Die Lage der Unterflurhydranten wird seitens der Bauaufsicht in einem Plan dargestellt (siehe Stellungnahme, Anlage 7.1). Die Versorgung des Plangebietes ist nach Aussage der Bauaufsicht somit sichergestellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Löschwasserversorgung im Plangebiet sichergestellt ist. Weitergehende Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Eine Beschlussfassung zu diesem Sachverhalt erübrigt sich.

2.7 Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 02.07.2019, siehe Anlage 7.1)

Gegen den Bebauungsplan Nr. 12a bestehen seitens der Deutschen Telekom Deutschland GmbH grundsätzlich keine Einwände. Im Rahmen der Stellungnahme (siehe Anlage 7.1) wird darauf hingewiesen, dass sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom im Plangebiet befinden. Es wird drauf hingewiesen, dass der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien weiterhin gewährleistet bleiben müssen. Es wird deshalb darum gebeten, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen 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. Weiterhin wird seitens der Telekom Deutschland GmbH ein entsprechender Plan mit den Telekommunikationslinien der Telekom zur Verfügung gestellt (Details können der beigefügten Stellungnahme, siehe Anlage 7.1 entnommen werden).

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen der Deutsche Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Abschichtung auf die Genehmigungsebene kann sichergestellt werden, dass die Belange der Telekom berücksichtigt werden. Eine weitergehende Festsetzung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Eine Beschlussfassung zu diesem Sachverhalt erübrigt sich.

2.8 Stellungnahme Telefonica Germany GmbH & Co. OHG (Schreiben vom 15.07.2019, siehe Anlage 7.1)

Seitens der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG wird auf die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 305551964 hingewiesen, welche in einem vertikalen Korridor zwischen 10 m und 40 m über Grund befindet und u.a. durch das Plangebiet verläuft. Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Zur Veranschaulichung wird in der Stellungnahme eine Skizze mit dem Trassenverlauf dargestellt. Laut Telefonica Germany GmbH & Co. OHG dürfen alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne nicht in die Richtfunktrasse ragen. Es wird um Berücksichtigung und Übernahme der genannten Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan gebeten. Laut Telefonica Germany GmbH & Co. OHG sind innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird. Es muss daher laut Telefonica Germany GmbH & Co. OHG ein Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens $+ / - 30$ m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens $+ / - 15$ m eingehalten werden. Details können der beigefügten Stellungnahme (siehe Anlage 7.1) entnommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG werden zur Kenntnis genommen. Nach Aussage der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG liegt die genannte Richtfunkverbindung auf einer Höhe zwischen 10 und 40 m. Die konkrete Höhe der Mittellinie der Richtfunkverbindung – von welcher die geforderten Schutzabstände ($+ / - 30$ m horizontaler Schutzkorridor und $+ / - 15$ m Schutzkorridor) eingehalten werden sollen – wird in der Stellungnahme jedoch nicht aufgeführt. Es ist daher davon auszugehen, dass es sich hierbei um keinen konkreten Wert, sondern einen Korridor handelt, welcher auf Schätzungen beruht. Es ist zu vermuten, dass sich die Mittellinie auf einer Höhe von ca. 25 m (Mitte zw. 10 u. 40 m) befindet, was zur Folge hätte, dass im Einwirkungsbereich der Richtfunkstrecke Gebäude mit nur einer maximalen Höhe von 10 m zulässig sein sollen (geforderter vertikaler Abstand von der Mittellinie der Richtfunkverbindung liegt bei 15 m). Der Bebauungsplan setzt eine maximale Firsthöhe von ca. 11,50 m fest. Diese geringfügige Überschreitung wird jedoch als städtebaulich vertretbar angesehen, da es sich nur um grobe Schätzwerte handelt und mögliche Gebäude nur punktuell im Bereich der maximalen Firsthöhe eine entsprechende Höhe aufweisen. Von einer Beeinträchtigung der genannten Richtfunkverbindung ist daher nicht auszugehen. Mögliche Baukräne o.ä. werden durch das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld genehmigt, so dass auch hier sichergestellt werden kann, dass die Belange der

Telefonica Germany GmbH & Co. OHG berücksichtigt werden. Die bestehenden Höhenbeschränkungen im Plangebiet (gem. Anlage 2) werden zur Sicherung der vorhandenen Richtfunkstrecke der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG als ausreichend bewertet.

Beschlussvorschlag Nr. 2.8:

Es wird beschlossen, den Anregungen der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG (Schreiben vom 15.07.2019, s. Anlage 7.1) nicht zu folgen.

2.9 Stellungnahme Abwasserwerk der Stadt Coesfeld (Schreiben vom 25.07.2019, siehe Anlage 7.1)

Aus Sicht des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld sind folgende Regelungen bezüglich der zukünftigen Entwässerung im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen:

Entwässerung

Die Entsorgung des im Plangebietes anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers erfolgt über das bestehende Kanalisationsnetz im Trennsystem und ist in der Begründung des Bebauungsplanes korrekt dargestellt. Das anfallende Niederschlagswasser kann durch das vorhandene Kanalnetz den Regeln der Technik entsprechend schadlos abgeleitet werden.

Überflutungsschutz

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zu Überflutungen 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.

Rückstausicherung

Gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen eines Rückstaus aus dem öffentlichen Kanalnetz zu schützen.

Es wird darum gebeten, die Hinweise des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld rechtssicher in das Bauleitplanverfahren einfließen zu lassen und das Abwasserwerk vor dem Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Coesfeld über die Abwägung zu informieren (siehe Stellungnahme, Anlage 7.1).

Stellungnahme der Verwaltung:

Der bereits vorhandene Hinweis zum Überflutungsschutz auf der Planzeichnung (siehe Anlage 2, Hinweis Nr. 2 Überflutungsschutz) wird nachrichtlich angepasst und um die vorgebrachten Belange des Abwasserwerkes ergänzt. Ebenso wird die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend nachrichtlich angepasst (siehe Anlage 3, siehe Kapitel 11.4, Seite 18).

Beschlussvorschlag Nr. 2.9:

Es wird beschlossen, die Hinweise des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld (gem. Schreiben vom 25.07.2019, s. Anlage 7.1) zu berücksichtigen und den Hinweis zum Überflutungsschutz auf der Planzeichnung (gem. Anlage 2) und der Begründung (gem. Anlage 3) nachrichtlich anzupassen.

2.10 Stellungnahme Fachbereich 50 der Stadt Coesfeld (Schreiben vom 05.07.2019, siehe Anlage 7.1)

Seitens des Fachbereichs 50 der Stadt Coesfeld wird zum Beschwerdeschreiben des Anwohners (Herrn [REDACTED], Schreiben vom 03.06.2019, siehe Anlage 6) eine Stellungnahme verfasst. Hierbei wird u.a. auf die Thematik Verkehrssicherheit am Akazienweg sowie die vom Anwohner geforderte Verlegung der Bushaltestelle am Akazienweg an Ihren ursprünglichen Standort Am Wietkamp eingegangen. Bedenken gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12a werden seitens des Fachbereichs 50 / Straßenverkehrsbehörde nicht geäußert. Ein Gefahrenpotential am Akazienweg, wie durch den Einwender geschildert, wird seitens der Straßenverkehrsbehörde nicht gesehen. Weiterhin wird eine Verlegung der Bushaltestelle am Akazienweg an ihren ursprünglichen Standort Am Wietkamp nicht befürwortet. Auf die Ausführungen der Stellungnahme des Fachbereichs 50 der Stadt Coesfeld (siehe Anlage 7.1) wird an dieser Stelle verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme des Fachbereichs 50 der Stadt Coesfeld wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich. Es werden keinerlei Bedenken gegenüber der Planung geäußert. *Aufgrund der Anregungen wurde jedoch unmittelbar nach der Sitzung des UPB am 4.12.2019 die mögliche Verlagerung der Bushaltestelle seitens des Fachbereichs 50 mit den Beteiligten geprüft. Eine Verlagerung der Haltestelle an den Kalksbecker Weg ist vorbehaltlich des Ortstermins mit der Direktion Verkehr der Polizei Anfang Februar (die Ergebnisse sollen in der Sitzung des UPB am 12.01. vorliegen) und der Anregung des Fachbereichs 50 einen Unterstand als Wetterschutz zu schaffen, möglich (s. Anlage 9b).*

Auf die Ausführungen zum Beschlussvorschlag Nr. 1.4 und im Kapitel „Einführung zur Vorlage/Städtebauliche Konzeption“ wird an dieser Stelle verwiesen. Eine Beschlussfassung zu diesem Sachverhalt erübrigt sich.

2.11 Stellungnahme Fachbereich 51 der Stadt Coesfeld (Schreiben vom 10.07.2019, siehe Anlage 7.1)

Seitens des Fachbereichs 51 der Stadt Coesfeld wird zum Beschwerdeschreiben des Anwohners (Herrn [REDACTED], Schreiben vom 03.06.2019, siehe Anlage 6, 7) eine Stellungnahme verfasst. Hierbei wird u.a. auf die vom Anwohner geforderte Verlegung der Bushaltestelle am Akazienweg an Ihren ursprünglichen Standort Am Wietkamp eingegangen. Seitens des Fachbereichs 51 wird im Rahmen der Stellungnahme ein Verbleib der Haltestelle am Akazienweg vorgeschlagen. Auf die Ausführungen der Stellungnahme des Fachbereichs 51 der Stadt Coesfeld (siehe Anlage 7.1) wird an dieser Stelle verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme des Fachbereichs 51 der Stadt Coesfeld wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich. Es werden keinerlei Bedenken gegenüber der Planung geäußert. *Aufgrund der Anregungen wurde jedoch unmittelbar nach der Sitzung des UPB am 4.12.2019 die mögliche Verlagerung der Bushaltestelle seitens des Fachbereichs 50 mit den Beteiligten geprüft. Eine Verlagerung der Haltestelle an den Kalksbecker Weg ist vorbehaltlich des Ortstermins mit der Direktion Verkehr der Polizei Anfang Februar (die Ergebnisse sollen in der Sitzung des UPB am 12.01. vorliegen) und der Anregung des Fachbereichs 50 einen Unterstand als Wetterschutz zu schaffen, möglich (s. Anlage 9b).*

Auf die Ausführungen zum Beschlussvorschlag Nr. 1.4 wird an dieser Stelle verwiesen. Eine Beschlussfassung zu diesem Sachverhalt erübrigt sich.

Anlagen:

1. **NEU** Übersichtsplan
2. **NEU** Bebauungsplan Nr. 12a „Druffels Feld – Bereich am Akazienweg“
2a NEU Bebauungsplan Nr. 12a, Stand Offenlage mit geröteten Änderungen zur erneuten Offenlage
3. **NEU** Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12a „Druffels Feld – Bereich am Akazienweg“
4. Protokoll zur Bürgerinformationsveranstaltung vom 16.07.2019
5. Teilnehmerliste Bürgerinformationsveranstaltung vom 16.07.2019 (aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht öffentlich)
6. Stellungnahmen im Rahmen der „öffentlichen Auslegung“ (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) (ungeschwärzte Fassung, aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht öffentlich)
7. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)
 - 7.1 mit Hinweisen, Anregungen oder Bedenken
 - 7.2 ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken
8. Beschreibung optionales Bauvorhaben mit Tagespflegeeinrichtung (im EG) und Wohnen sowie der Stellplätze
9. Städtebaulicher Entwurf „Wohnpark am Akazienweg“ (Stand: 19.11.2019, Vorlage 178/2019)
 - Planungsvariante A: zwei Wohnhäuser mit insgesamt 24 Wohneinheiten (jeweils 12 WE pro Haus)
 - Planungsvariante B: 1 Wohnhaus mit 12 Wohneinheiten + 1 Wohnhaus mit 8 Wohneinheiten und 1 Tagespflegeeinrichtung im Erdgeschoss

9a I. NEU Aktueller Städtebaulicher Entwurf „Wohnpark am Akazienweg“ (Stand: 27.01.2020)

9a II. NEU Konzeptüberlegung zur Neuplanung

9b. NEU Stellungnahme 50: Verlagerung Haltestelle Kalksbecker Weg
10. Lageplan Ersatzstellplätze als Ausgleich für (Lehrer)Stellplätze Am Wietkamp

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

11. Alter Städtebaulicher Entwurf „Wohnpark am Akazienweg“ (Stand: 04.04.2019)
12. Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 12a
13. Ergebnis Verkehrszählung Akazienweg