

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

Datum:
15.03.2020

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	19.03.2020	Vertagt
Bezirksausschuss	04.06.2020	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	10.06.2020	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	25.06.2020	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 7a "Heimathaus Lette"

- **Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen**
- **Satzungsbeschluss**
- **Beschluss der Begründung**

Beschlussvorschlag 1:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7a „Heimathaus Lette“ geäußert wurden.

Beschlussvorschlag 2:

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 4.1) wird wie folgt beschlossen:

2.5 Es wird beschlossen, die Hinweise des Kreises Coesfeld zur Kenntnis zu nehmen.

Beschlussvorschlag 3:

Der Bebauungsplan Nr. 7a "Heimathaus Lette" wird unter Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken als Satzung beschlossen.

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und gemäß den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO. NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW Seite 666), in den zurzeit geltenden Fassungen.

Beschlussvorschlag 4:

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 7a "Heimathaus Lette" wird beschlossen.

Sachverhalt:

Hinweis zur Nummerierung der Beschlussvorschläge:

Im Sachverhalt sind die Stellungnahmen durchnummeriert. Nicht jede Stellungnahme bedarf eines abwägenden Beschlusses. Die Erläuterungen der Verwaltung werden lediglich zur Kenntnisnahme vorgelegt, eine Beschlussfassung erübrigt sich. Um dennoch zwischen Beschlussvorschlag und Stellungnahme eine Verbindung herzustellen, ist die Nummerierung der Beschlussvorschläge in der Folge nicht fortlaufend.

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7a „Heimathaus Lette“ befindet sich im Ortsteil Lette und liegt innerhalb vorhandener Wohnbebauung. Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- Im Nordwesten durch die Bahnhofsallee,
- im Osten und Süden durch Wohnbebauung und eine Versorgungsanlage,
- im Südwesten und Westen durch eine Grünanlage.

Folgendes Flurstück ist im Geltungsbereich enthalten:

Stadt Coesfeld, Gemarkung Lette, Flur 19, Flurstück 922 (teilweise).

Die genaue Lage des Plangrundstücks kann dem beigefügten Übersichtsplan (s. Anlage) und die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Planurkunde entnommen werden.

B Planungsanlass / Zielsetzung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 07.11.2019 (siehe Vorlage 258/2019) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 7a „Heimathaus Lette“ gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Am 08. November 2018 hat der Rat der Stadt Coesfeld das Dorffinnenentwicklungskonzept (DIEK) für Lette beschlossen. Das Heimathaus, eines der Projekte des DIEKs, soll umgestaltet und zum Teil erweitert werden.

Gemäß § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplan Nr. 7a „Heimathaus Lette“ soll aufgestellt werden, um insbesondere die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen und das Entwicklungskonzept DIEK umzusetzen.

Durch die Erweiterung des Heimathauses kann der Bedarf an Räumlichkeiten bis zu einer Anzahl von ca. 80 Personen aufgefangen werden. Dies deckt die meisten Veranstaltungen im Jahr ab. Eine größere Erweiterung ist städtebaulich an diesem Standort nicht vertretbar. Für die mit der Erweiterung des Heimathauses in Lette verbundenen Zwecke kommen keine anderen Grundstücke in Betracht.

Der Bebauungsplan Nr. 7a „Heimathaus Lette“ bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des Heimathauses, die nach bisherigem Planungsrecht nicht möglich wäre.

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

zu Beschlussvorschlag 1:

Am 07.11.2019 hat der Rat der Stadt Coesfeld die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 7a „Heimathaus Lette“ beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 22 der Stadt Coesfeld am 22.11.2019 öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte im Zeitraum vom 02.12.2019 bis einschließlich zum 06.01.2020.

Im Rahmen der Auslegung sind keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit eingetroffen.

Beschlussvorschlag 1:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7a „Heimathaus Lette“ geäußert wurden.

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

Zu Beschlussvorschlag 2:

Am 07.11.2019 hat der Rat der Stadt Coesfeld die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 28.11.2019 bis einschließlich 06.01.2020. Im Rahmen der Beteiligung wurden bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7a „Heimathaus Lette“ folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 4.1) geäußert (in chronologischer Reihenfolge).

2.1 Stellungnahme **Stadt Coesfeld, Fachbereich Ordnung & Soziales**, Herr Richard Schulze-Holthausen, Leiter der Feuerwehr (Schreiben vom 02.12.2019)

Seitens der Feuerwehr sollten folgende Punkte beachtet werden:

- a) Zugänge und Zufahrten zum Grundstück und zu dem Bauvorhaben, sowie Drehleiteraufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen (Bauordnung etc.) einzuhalten.
- b) Eine Rettung der Menschen sowie eine wirksame Brandbekämpfung muss für die Feuerwehr entsprechend den gesetzlichen Baugesetzen etc. möglich sein. (2-Rettungsweg).
- c) Eine angemessene Löschwasserversorgung gemäß DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405 ist zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu Punkt a und b:

Zugänge und Zufahrten zu den Grundstücken sowie Drehleiteraufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr werden im Rahmen des Bebauungsplans nicht festgesetzt. Eine explizite Ausweisung der genannten Flächen für die Feuerwehr bereits im Rahmen des Bebauungsplans ist rechtlich nicht erforderlich, da eine flexible Ausbauplanung in enger Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle / Feuerwehr erforderlich ist und die konkreten Flächen bzw. die konkrete Ausbauplanung nicht bereits auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt werden sollten. Auf Ebene der nachgelagerten Ausbau- und Genehmigungsebene kann sichergestellt werden, dass die vorgebrachten Belange eingehalten werden.

zu Punkt c:

Eine Löschwasserversorgung des Plangebietes wird im Rahmen des Grundschutzes der Stadt Coesfeld gewährleistet.

Gemäß dem Technischen Regelwerk des DVGW (Arbeitsblatt W 405) ist in Anlehnung eines „Mischgebiet und Wohngebiet“ mit ≤ 3 Vollgeschosse eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Da keine geeigneten sonstigen Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung stehen, kann zur Sicherstellung der Grundversorgung in diesem Fall, neben der Nutzung von Tanklöschfahrzeugen der Feuerwehr, auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden. Diese Möglichkeit besteht aufgrund des Konzessionsvertrages zwischen der Stadt Coesfeld und den Stadtwerken Coesfeld GmbH. Im Bereich des Plangebietes liegen Leitungen mit Löschwassermengen von 96 m³/h (im nordöstlichen Teilbereich des

Plangebiets) bis überwiegend 192 m³/h in den Straßen. Im Plangebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung somit sichergestellt.

Explizite Festsetzungen im Bebauungsplan sind zu den Punkten a) - c) nicht erforderlich. Eine Beschlussfassung zu diesem Sachverhalt erübrigt sich.

2.2 Stellungnahme **Deutsche Telekom Technik GmbH** (Schreiben vom 02.12.2019)

Die Telekom hat grundsätzlich keine Bedenken.

Sie weist darauf hin, dass der Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien weiterhin gewährleistet bleiben müssen. Konkrete Maßnahmen sollen auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abgestimmt und bei der Bauausführung Beschädigungen vermieden werden. Es sei erforderlich, dass die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom zu informieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es handelt sich um ein Bestandsgebäude, das im rückwärtigen Bereich, der frei von Telekommunikationslinien ist, erweitert werden soll. Die Hinweise der Telekom werden im Rahmen der Bauausführung durch den Bauantragsteller geprüft.

Eine Beschlussfassung zu diesem Sachverhalt erübrigt sich.

2.3 Stellungnahme **Bezirksregierung Arnsberg** – Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW (Schreiben vom 12.12.2019):

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bebauungsplanfläche über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“ im Eigentum des Landes NRW liegt.

Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen auch in absehbarer Zeit nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen. Bergbau ist im Planbereich bisher nicht umgegangen.

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

Eine Thematisierung dieses befristeten Aufsuchungsrechtes auf der Ebene dieses Bebauungsplanes erscheint aus Sicht der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW) nicht erforderlich.

Aus bergbehördlicher Sicht werden zu dem Bebauungsplan keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise der Bezirksregierung Arnsberg auf die Lage des Plangebietes über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“ sowie auf die Lage des Plangebietes über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Nordrhein-Westfalen Nord“ werden zur Kenntnis genommen. Da mit bergbaulichen Tätigkeiten bzw. mit konkreten Aufsuchungsmaßnahmen nicht zu rechnen ist, ergeben sich keine Auswirkungen auf die Planung. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geprüft und entschieden.

Eine Beschlussfassung zu diesem Sachverhalt erübrigt sich.

2.4 Stellungnahme Stadtwerke Coesfeld GmbH (Schreiben vom 20.12.2019):

a) Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans werden von Seiten der Stadtwerke Coesfeld GmbH grundsätzlich keine Bedenken erhoben.

Es wird bei Punkt 6.3 „Löschwasserversorgung“ darauf hingewiesen, dass das Plangebiet dem umliegenden Gebiet „Mischgebiet und Wohngebiet“ löschwassertechnisch gleichzustellen und nicht einem „Kerngebiet“ gleichzusetzen ist. Somit wäre gemäß dem DVGW Arbeitsblatt W 405 bei einer dort üblichen Bebauung mit kleiner 3 Vollgeschossen eine Löschwassermenge von 96 m³/h bereit zu stellen.

Gemäß der „Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser aus dem leistungsgebundenen Wasserversorgungssystem der Stadtwerke Coesfeld GmbH zu Löschzwecken in der Stadt Coesfeld“ stellen die Stadtwerke Coesfeld GmbH der Stadt Coesfeld aus dem bestehenden Trinkwassernetz Löschwasser in der Menge zur Verfügung, wie es u.a. aus rohnetztechnischen, hygienischen und wirtschaftlichen Gründen möglich ist.

b) Zudem weist die Stadtwerke GmbH darauf hin, dass sich auf Grund von städtebaulichen Maßnahmen am Gemeindeplatz Lette und der Neutrassierung der Hauptversorgungsleitung von Lette in der Bruchstraße die mögliche Löschwasserentnahme aus dem Trinkwassernetz im Bereich Philosophenweg zukünftig auf maximal 96 m³/h reduziert wird. Der Bereich Lindenstraße sei davon zurzeit noch nicht betroffen.

Um die stetig steigenden hygienischen Anforderungen an das Trinkwasser auch zukünftig sicher zu stellen, werden insbesondere in Wohn/Mischgebieten langfristig Verkleinerungen der Leitungsdimensionen des Trinkwasserrohrnetzes notwendig werden. Die Festsetzung von 192 m³/h Löschwasserbedarf wird in diesen Gebieten dauerhaft wohl nur durch zusätzliche Bereitstellung von anderen Löschwasserquellen (z.B. erdverbaute Löschwasserbehälter) möglich sein.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu Punkt a:

Da es sich um redaktionelle Änderungen handelt, ist die Begründung hinsichtlich der löschwassertechnischen Einstufung als „Mischgebiet und Wohngebiet“ anzupassen und wird in der Begründung aktualisiert. Die zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung bleiben davon unberührt.

Eine Löschwasserversorgung des Plangebietes wird im Rahmen des Grundschutzes der Stadt Coesfeld gewährleistet.

Die geplante Bebauung im Plangebiet wird entsprechend der Empfehlung der Stadtwerke statt als Kerngebiet nunmehr als „Mischgebiet und Wohngebiet“ eingestuft. Gemäß dem Technischen Regelwerk des DVGW (Arbeitsblatt W 405) ist in Anlehnung eines „Mischgebiet und Wohngebiet“ mit ≤ 3 Vollgeschosse eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Da keine geeigneten sonstigen Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung stehen, kann zur Sicherstellung der Grundversorgung in diesem Fall, neben der Nutzung von Tanklöschfahrzeugen der Feuerwehr, auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden. Diese Möglichkeit besteht aufgrund des Konzessionsvertrages zwischen der Stadt

Coesfeld und den Stadtwerken Coesfeld GmbH. Im Bereich des Plangebietes liegen Leitungen mit Löschwassermengen von 96 m³/h (im nordöstlichen Teilbereich des Plangebiets) bis überwiegend 192 m³/h in den Straßen. Im Plangebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung somit sichergestellt.

zu Punkt b:

Der Hinweis der Stadtwerke GmbH, dass sich auf Grund von städtebaulichen Maßnahmen am Gemeindeplatz Lette und der Neutrassierung der Hauptversorgungsleitung von Lette in der Bruchstraße die mögliche Löschwasserentnahme aus dem Trinkwassernetz im Bereich Philosophenweg zukünftig auf maximal 96 m³/h reduziert wird und der Bereich Lindenstraße davon zurzeit noch nicht betroffen sei, wird in der Arbeitsgruppe „Löschwasser“ der Stadt Coesfeld und der Stadtwerke thematisiert.

Eine Beschlussfassung zu den Punkten a) und b) erübrigt sich.

2.5 Stellungnahme Kreis Coesfeld (Schreiben vom 06.01.2020)

Seitens des Kreises Coesfeld bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Heimathaus Lette“ keine Bedenken.

Die Untere Naturschutzbehörde bittet um eine Mitteilung über den Standort der Umpflanzungen bzw. Ersatzpflanzungen der 5 Linden und der Eberesche nach erfolgreicher Umsetzung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Am 22.01. fand ein Termin mit der Unteren Naturschutzbehörde statt, in dem die Rechtslage geklärt wurde (s. Anlage 5). Sechs vorhandene Baumstandorte (Eberesche und fünf Linden) im rückwärtigen Bereich des Grundstücks müssen insbesondere für den südlichen Anbau, den Nebeneingang in das Gebäude und die im Innenhof benötigte Terrasse weichen. Es besteht die Möglichkeit, fünf der noch jungen Linden, die im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 als Ausgleichsmaßnahme gepflanzt wurden, im Zuge der Neugestaltung der Straße „Am Gemeindeplatz“ in räumlicher Nähe zum Gemeindehaus zu versetzen. Sollte eine Verpflanzung der Linden nicht möglich sein, sind standortgerechte Bäume in einer Mindestqualität von 18-20 cm Stammumfang als Ersatz der damaligen Ausgleichsmaßnahme zu pflanzen.

Der Unteren Naturschutzbehörde wird die erfolgreiche Umsetzung mitgeteilt.

Beschlussvorschlag 2.5:

Es wird beschlossen, die Hinweise des Kreises Coesfeld zur Kenntnis zu nehmen.

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

Von den folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB Stellungnahmen (Anlage 4.2) abgegeben, die keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7a „Heimathaus Lette“ enthalten:

- Evonik Technology und Infrastructure GmbH
- PLEdoc GmbH
- Amprion GmbH
- Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen
- Thyssengas GmbH
- Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 „Wasserwirtschaft“

- Handwerkskammer Münster
- Unitymedia NRW GmbH

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Bebauungsplan Nr. 7a „Heimathaus Lette“
3. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7a „Heimathaus Lette“
4. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
 - 4.1 mit Hinweisen, Anregungen oder Bedenken
 - 4.2 ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken
5. Vermerk Termin Untere Naturschutzbehörde