

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

Datum:
18.02.2019

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:
Rat der Stadt Coesfeld	21.02.2019

Entscheidung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 148 "Wohnquartier Magdalenenhof"
- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen
- Beschluss erneute Offenlage**

Beschlussvorschlag 1:

Die Abwägung der im Rahmen der „öffentlichen Auslegung“ (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 5) wird wie folgt beschlossen:

1.1

- 1.1.1 Es wird beschlossen, den Hinweis zur Kenntnis zu nehmen und zur besseren Orientierung die Trauf- und Firsthöhen der benachbarten Gebäude in dem Planwerk zu ergänzen.
- 1.1.2 Es wird beschlossen, der Anregung, die Trauf- und Firsthöhen nicht allein auf die Höhe über NHN abzustellen, sondern auch die mittlere Höhe der vorgelagerten Straße zu beachten, nicht zu folgen.
- 1.1.3 Es wird beschlossen, die Bedenken zurückzuweisen.
- 1.1.4 Es wird beschlossen, den Anregungen teilweise zu folgen. Entlang des Kapellenweges wird die Baugrenze auf den Verlauf der Gebäudeabmessung verschoben, dies gilt auch für die Giebelfläche im Bereich der Tagespflege.
- 1.1.5 Es wird beschlossen, der Anregung zu folgen und eine Vermaßung der Baugrenzen vorzunehmen.
- 1.1.6 Die Bedenken werden teilweise geteilt. Das zulässige Maß zur Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Vordächer wird auf 1,60 m reduziert.
- 1.1.7 Es wird beschlossen, die Bedenken zurückzuweisen.
- 1.1.8 Es wird beschlossen, der Anregung in Teilen zu folgen. Die Schaffung eines privaten Gehwegs als Verbindung zwischen der Stellplatzanlage und dem Eingang zum Haus 1 ist vorzusehen.
- 1.1.9 Es wird beschlossen, der Neukonzeption der Stellplatzanordnung im Einmündungsbereich Magdalenen Straße/Kapellenweg gemäß Vorhabenplan vom 15.02.2019 zu folgen, damit sind die Bedenken hinsichtlich der Stellplätze 5-7 ausgeräumt.

1.1.10 Es wird beschlossen, die Bedenken zurückzuweisen.

1.1.11 Es wird beschlossen, der Anregung zu folgen.

1.3

1.3.1 Es wird beschlossen, den Bedenken zu folgen.

Beschlussvorschlag 2:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 6) wird wie folgt beschlossen:

- 2.1. Es wird beschlossen, den Hinweis der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 6, Bergbau) auf die Lage Plangebietes über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“ sowie auf die Lage Plangebietes über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Nordrhein-Westfalen Nord“ in dem Planwerk unter Hinweise aufzunehmen.
- 2.2. Es wird beschlossen, der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld zu folgen und einen entsprechenden Hinweis in dem Planwerk unter Hinweise aufzunehmen.
- 2.3. Es wird beschlossen, den Hinweis der Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld zur Kenntnis zu nehmen und die Begründung sowie das Planwerk zu ergänzen.
- 2.4. Es wird beschlossen, die Hinweise der LWL-Archäologie für Westfalen auf dem Planwerk unter Hinweise zu ergänzen.
- 2.5. Es wird beschlossen, den Hinweis der Stadtverwaltung Coesfeld – FB 50 Verkehr – zur Kenntnis zu nehmen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.
- 2.6. Es wird beschlossen, den Anregungen der Stadtverwaltung Coesfeld – FB 70 – zu folgen und in der Planzeichenerläuterung die Zweckbestimmung des Containerstandortes genauer zu definieren. In die Begründung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Der Hinweis auf die Pflicht zur Anlegung und dauerhaften Bereitstellung des Containerstandortes wird zur Kenntnis genommen.

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 noch teilweise zu ändernden Unterlagen, gemäß Abstimmungsstand vom 15.02.2019, an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 148 "Wohnquartier Magdalenenhof" erneut zu beteiligen. Dabei können Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes abgegeben werden.

Beschlussvorschlag 4:

Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 148 „Wohnquartier Magdalenenhof“ wird einschließlich der aktualisierten Belange zum Stand 15.02.2019 (Abstimmung BHD und Stadt Coesfeld) beschlossen.

Sachverhalt:

Diese Vorlage (015/2019/1) ersetzt die Vorlage 015/2019. Die Inhalte der Vorlage 015/2019 sind in kursiv und grauer Schrift dargestellt, Änderungen dieser Vorlage, die sich aus dem Bezirksausschuss (05.02.19) und dem Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen (06.02.19) ergeben, werden in dieser Ersatzvorlage in schwarzer Schrift dargestellt. Die Beschlussvorschläge sind entsprechend den Änderungen angepasst.

Die angehängten Anlagen sind entsprechend den Änderungsvorschlägen noch nicht angepasst worden, diese werden für die erneute Offenlage geändert (Anmerkung: die Unterlagen werden bis zur Ratssitzung vorliegen). Bereits angepasst ist die neuhinzugefügte Anlage 10-Vorhabenplan mit dem Stand 15.02.2019. Dieser soll Grundlage für den anzupassenden Bebauungsplan und die Begründung sein, wenn der Rat dementsprechend zur erneuten Offenlage beschließt.

Im Rahmen der Diskussion des Ausschusses Umwelt, Planen und Bauen am 06.02.2019 wurde erörtert, inwieweit im Durchführungsvertrag die Freianlagenplanung entsprechend der Ziele des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Coesfeld verankert werden können. Dazu hat der BHD folgende Vorschläge gemacht:

Für das Gelände des Wohnprojekts mit Tagespflege am Standort der ehemaligen evangelischen Kirche in Coesfeld-Lette wurde bereits im Optimierungsverfahren den am Wettbewerb teilnehmenden Architekten vorgegeben, eine Charakteristik einer „westfälisch-münsterländisch geprägten Wohnanlage zu erarbeiten. In diesem Wettbewerb hat sich der Entwurf des Architekturbüros Bühning durchgesetzt. Die Jury betont: „Der städtebauliche Ansatz mit seinen drei winkelförmigen Hausgruppen integriert sich hervorragend in die Siedlungsstruktur und schafft angenehme und maßstäbliche Außenräume.“ Die Bauweise der Gebäude mit Klinkerfassaden, Schrägdach und klarer Struktur in der Fassadengeometrie begründet diese Einschätzung.

Auch die Gestaltung des Außenbereichs mit den Freiräumen zwischen den Gebäuden und den Verkehrsflächen sollen sich diesem Konzept unterwerfen. Ein detaillierter Begrünungsplan des Geländes wird nach Erteilung einer Baugenehmigung erarbeitet. Bereits jetzt sind jedoch Eckpunkte klar, die auf jeden Fall zu berücksichtigen sind.

- Von dem bisherigen Gehölzbewuchs können lediglich die drei Roteichen an der Magdalenenstraße erhalten bleiben. Ein durch den Baumsachverständigen Kai Dröge, Gelsenkirchen, angefertigtes Gutachten vom 19.04.2018 kommt zu dem Ergebnis, dass die Roteichengruppe eine Kronenpflege bekommen solle, um kleinere Fehlentwicklungen im Kronengerüst zu korrigieren und das Totholz zu entnehmen. Ein Kronensicherungssystem solle für einen langfristigen Erhalt der Bäume sorgen.
- Die Rotbuchen am Kapellenweg konnten aufgrund ihrer Lage, der bereits verzeichneten sowie bei Realisierung eines Bauvorhabens voranschreitenden Schädigungen nicht erhalten werden. Der Baumgutachter hatte ein Fällen dieser Bäume empfohlen.
- Die große Freifläche zwischen den Roteichen und den Gebäuden soll im Wesentlichen parkähnlich gestaltet werden. Unter den Roteichen verbleibt eine Rasenfläche, auf der aufgrund des Kronenschattens weiterer Strauchbewuchs vorgesehen ist. Entlang des Magdalenenwegs sind auf Höhe der Roteichen Einzelsträucher in der bisherigen Weise denkbar.
- Einzelne Bäume auf dem Gelände sind in Gebäudenähe vorgesehen, die allerdings auf klein- bis mittelkronige Laubbaumarten (Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche, Wildbirne) beschränkt bleiben müssen.
- Zwischen den Terrassenflächen der Wohnungen sollen Schnitthecken angelegt werden, die eine Höhe von bis zu 2,0 m erreichen dürften. Hierzu sind Rotbuchen vorgesehen, da diese auch im Winter ihr Laub behalten und erst mit dem Neuaustrieb im April das Herbstlaub abwerfen.

- Ebenfalls aus heimischen Gehölzen, voraussichtlich aus Rotbuchen, sollen die Hecken angelegt werden, die als Sichtschutz zwischen den Straßenkörpern und den angrenzenden Erdgeschosswohnungen des Hauses 1 vorgesehen sind.
- Nach Osten und Norden hin werden einzelne Heckenabschnitte und Strauchgehölze angelegt, die zu einer Abgrenzung des Grundstücks führen. Auch für diese Pflanzmaßnahmen sind heimische Laubgehölzarten vorgesehen.
- Im Gartenbereich der Tagespflege werden, analog zu den bisherigen vom BHD betriebenen Einrichtungen, Hochbeete angelegt, die es den Gästen der Einrichtung ermöglichen, selber in geringem Umfang gärtnerisch tätig zu sein. Hierbei steht die sinnliche Wahrnehmung der Bepflanzung im Vordergrund. Neben diversen Kräuterarten werden auch Gemüse und Beerenobst gepflanzt.

Als Pflanzenarten für die Strauchpflanzungen sind solcherlei Arten vorgesehen, die zu einer Belebung des Umfeldes durch Vögel und Insekten führen. Dafür sollen heimische Laubholzarten wie Schlehe, Weißdorn, Hasel, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Kornelkirsche, Schneeball und Kreuzdorn gewählt werden. Beetbepflanzungen im Eingangsbereich der einzelnen Häuser und Wohnungen werden mit üblichen, bodenbedeckenden Arten wie Storchschnabel, Heiderose, Frauenmantel oder ähnlichen Arten gestaltet.

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das ca. 0,4 ha große Plangebiet befindet sich innerhalb eines Wohngebietes im nordöstlichen Bereich von Lette und umfasst das Grundstück „Kapellenweg 1“ / Ecke „Magdalenen Straße“ mit einer Kirche im Bestand, die jedoch nicht mehr in kirchlicher Nutzung ist.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Gemarkung Lette, Flur 18, Flurstück 526 (rd. 3.250 qm)
- Gemarkung Lette, Flur 18, Teil des Flurstückes 122 (rd. 150 qm).

B Planungsanlass / Zielsetzung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 17.05.2018 (siehe Vorlage 060/2018) beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) Nr. 148 „Wohnquartier Magdalenenhof“ gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Damit entfallen die Pflicht zur Durchführung einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB nebst Umweltbericht gem. § 2a BauGB, die zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB sowie die Überwachung gem. § 4c BauGB.

Anlass der Planung ist der Antrag eines Vorhabenträgers, dem Betriebs-, Familienhilfsdienst und Maschinenring (BHD) Coesfeld e.V., innerhalb des 3.400 qm großen Plangebietes, welches derzeit durch die Gebäude der ehemaligen evangelischen Kirche geprägt ist, eine Bebauung für Wohnzwecke mit einer Tagespflegestation zu errichten. Im Vorfeld, von August bis Oktober 2017, hat der BHD mit fünf Architekten aus der Region ein Optimierungsverfahren zum Wohnbebauungskonzept auf dem Plangebiet durchgeführt. Ziel war die Entwicklung eines städtebaulichen, funktionalen und gestalterisch optimierten Bebauungskonzeptes. Dabei wurde der vorliegende Entwurf ausgewählt und anschließend in Abstimmung mit der Verwaltung optimiert.

Das Vorhaben lässt sich aufgrund seiner geplanten Größe und der Höhe der vorgesehenen Baukörper nicht mehr gem. § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) realisieren. Es wird jedoch im Hinblick auf das

städtebauliche Umfeld als verträglich bewertet. Zudem handelt es sich um ein sinnvolles Nachverdichtungsvorhaben.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Planung geschaffen werden.

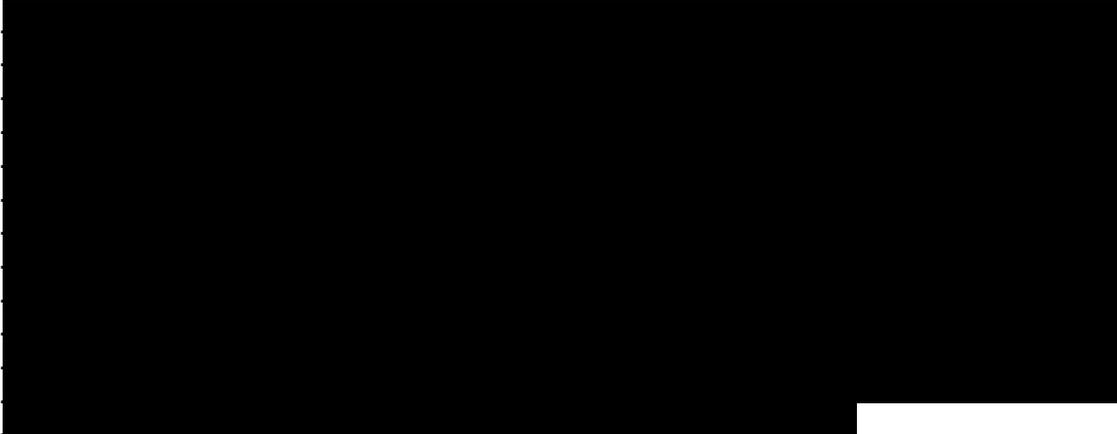
C Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der „öffentlichen Auslegung“ (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

zu Beschlussvorschlag 1:

Am 08.11.2018 hat der Rat der Stadt Coesfeld die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 148 "Wohnquartier Magdalenenhof" beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 21 der Stadt Coesfeld am 12.11.2018 öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte im Zeitraum vom 20.11.2018 bis einschließlich zum 19.12.2018.

1.1 Anlieger des Bereichs „Magdalenen Straße“ / „Kapellenweg“ (Schreiben vom 16.12.2018):

Die nachfolgend aufgeführten Anlieger haben Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 148 mit demselben Wortlaut eingereicht. Am 04.12.2018 wurden bei einem persönlichen Gespräch zwischen Vertretern der Stadtverwaltung Coesfeld und Vertretern der Anlieger Bedenken seitens der Anlieger zur o.g. Planung vorgetragen. Das Gesprächsprotokoll inkl. Ergänzungen (Stand 11.12.2018) ist Bestandteil der Stellungnahmen.

- 
- a) Es wird darauf hingewiesen, dass laut Begründung zum VBP eine „behutsame Integration“ des Bauvorhabens gewährleistet werden soll, indem die Festsetzung zu den maximalen Trauf- und Firsthöhen das „Höhenprofil der Umgebung“ berücksichtigt. Aus dem Bebauungsplan ist jedoch nicht erkennbar, wie das maßgebliche Höhenprofil konkret aussieht, an dem man sich orientiert hat und folglich auch eine Einschätzung zum unbestimmten Begriff der „behutsamen Integration“ im Rahmen der Offenlage dem Bürger nicht ermöglicht wird. Es wird drauf hingewiesen, dass nach jetzigem Erkenntnisstand davon auszugehen ist, dass in Anlehnung an eine Betrachtung nach § 34 BauGB die Trauf- und Firsthöhen der umgebenen zweigeschossigen Bebauung nicht überschritten werden.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt a):

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die zulässigen First- und Traufhöhen der geplanten Bebauung werden im Sinne der Eindeutigkeit der Festsetzungen in Meter über NHN definiert. Die Trauf- und Firsthöhen der direkt angrenzenden Gebäude Kapellenweg 3 und Magdalenen Straße 2/2a wurden vom öffentlich

bestellten Vermessungsingenieur Pölling & Homoet, Coesfeld, aufgenommen und im Lageplan dargestellt. Es ergeben sich folgende Referenzhöhen:

Kapellenweg 3 = Traufhöhe 87,66 m ü. NHN, Firsthöhe = 91,52 m ü. NHN.

Magdalenen Straße 2/2a = Traufhöhe 88,64 m ü. NHN, Firsthöhe = 92,10 m ü. NHN.

Die Vorgaben aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 148 mit einer Firsthöhe von max. 90,50 m ü. NHN und einer Traufhöhe von max. 88,00 m ü. NHN nehmen somit die Höhequoten und Maßstäblichkeiten auf bzw. befinden sich deutlich unter den angrenzenden Referenzhöhen.

Im Sinne einer Klarstellung der Höhensituation werden zur besseren Orientierung die Trauf- und Firsthöhen der benachbarten Gebäude Kapellenweg 3 und Magdalenen Straße 2/2a in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 148 aufgenommen. Inhaltliche Auswirkungen ergeben sich hierdurch nicht.

Beschlussvorschlag 1.1.1:

Es wird beschlossen, den Hinweis zur Kenntnis zu nehmen und zur besseren Orientierung die Trauf- und Firsthöhen der benachbarten Gebäude in dem Planwerk zu ergänzen.

- b) Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Betrachtung der Trauf- und Firsthöhen nicht allein auf die Höhe über NHN abzustellen ist, sondern dass auch die mittlere Höhe der vorgelagerten Straße zu beachten ist (abfallendes Gelände). In diesem Zusammenhang wird zudem hinterfragt, ob ein Konflikt zwischen den im Bebauungsplan angegebenen maximalen Trauf- und Firsthöhen in Metern über NHN und den Angaben, die in der Begründung stehen, vorliegt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird erläutert, dass eine maximale Traufhöhe von 6,50m und eine maximale Firsthöhe von 9,00m eingehalten werden.

Nachrichtlich wurde zu diesem Punkt ergänzt:

Die mittlere Straßenhöhe im Bereich des Kapellenweges liegt bei ca. 81,06 m ü. NHN. Daraus ergibt sich eine maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe für den zu dieser Straßenseite orientierten Baukörper von 87,56 m ü. NHN bzw. 90,06 m ü. NHN. Die mittlere Straßenhöhe entlang der Magdalenen Straße liegt im Bereich des „Gebäudes für den freien Wohnungsmarkt“ bei etwa 81,50 m ü. NHN. Dies entspricht den Angaben im VBP zur möglichen Trauf- bzw. Firsthöhe in m ü. NHN, während das Gebäude am Kapellenweg eine Trauf- und Firsthöhe von 6,94 m bzw. 9,44 m aufweisen würde! Seitens der Anlieger „Kapellenweg“ wird daher empfohlen, die maximale Trauf- und Firsthöhe der Gebäude auf die mittlere Straßenhöhe der jeweils vorgelagerten Straße (längere Gebäudeseite) zu beziehen (Angabe im B-Plan dieser Höhe über NHN) anstelle auf einen pauschalen Wert in Metern über NHN abzustellen. Auf diese Weise wird die vorhandene Topographie berücksichtigt.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt b):

Die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen bezogen auf eine Höhe über NHN wurde ganz bewusst in dieser Form gewählt, um die städtebauliche Maßstäblichkeit anhand der angrenzenden zweigeschossigen Gebäude Kapellenweg 3 und Magdalenen Straße 2 aufzunehmen bzw. mit den Höhenangaben zu unterschreiten (siehe Punkt a). Eine Festsetzung der Höhen bezogen auf die Topographie und etwaige Bezugspunkte wird explizit

vermieden. Die Gefällesituation um ca. 40 cm auf 60 m Grundstückslänge am Kapellenweg und ca. 60 cm auf ebenfalls 60 m Grundstücksgrenze an der Magdalenen Straße wird in der städtebaulichen Wirksamkeit untergeordnet gegenüber den tatsächlichen NHN-Höhenvorgaben gesehen.

In der Begründung werden maximale Trauf- bzw. Firsthöhen (max. TH 6,50 m, max. FH 9,00 m) angegeben, die sich auf die Geländehöhen beziehen, um auf diesem Weg einen Eindruck der Gebäudehöhen zu vermitteln. Aufgrund der leichten Gefällesituation wird am Kapellenweg, bezogen auf das Gelände, eine Traufhöhe ermöglicht, die über 6,50 m liegt.

Um Missverständnisse zu vermeiden, wird in der Begründung klargestellt, dass die Höhen über Normalhöhennull festgesetzt werden. Bei der Angabe der Traufhöhe wird darauf verwiesen, dass die Traufhöhe – bezogen auf die Geländehöhe – im Mittel ca. 6,50 m und maximal ca. 6,90 m beträgt.

Ergänzende Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt b):

Es wird eine differenziertere Festsetzung der jeweiligen Gebäudehöhen ohne größeren Spielraum zwischen der Planung gemäß der Vorhaben- und Erschließungsplanung festgelegt.

Die einzelnen Gebäudeteile „Haus 1“ und „Haus 2“ sowie die zusätzliche Unterteilung des Hauses 1 nach „Tagespflege und Wohnungsbau“ werden mit der Festsetzung zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Knödellinie) differenziert und jeweils mit Höhenquoten versehen. Folgende Höhen werden festgelegt:

Haus 1, Wohnungsteil und Haus 2:

Die Höhen werden im B-Plan auf folgende Höhenangaben gesetzt. Geplante Traufhöhe mit ca. 87,50m und geplante Firsthöhe mit 90,25m. Damit wird die derzeit vorhandene Differenz zwischen Vorhaben- und Erschließungsplan und den Angaben des Bebauungsplanes bis auf ca. 25 cm reduziert.

Die verbleibende 25 cm Differenz zwischen dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem B-Plan wird als möglicher Puffer für Erkenntnisse aus den anstehenden Planungen zum Hochbau, zur Statik und zur Bauphysik benötigt und beibehalten.

Haus 1, Tagespflege:

Die Firsthöhe verbleibt bei 90,50m. Die Traufhöhe mit 88,00 verbleibt ebenfalls. In diesem Gebäudeteil ist es aus der Nutzung und der Arbeitsstättenverordnung heraus notwendig, die Geschosshöhe im Bereich der Tagespflege gegenüber den Wohnungen zu erhöhen.

Vor dem Hintergrund, dass die Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen ist (Überflutungsschutz), sind somit alle Abhängigkeiten berücksichtigt und ausgereizt und ergeben die vorgenannten Höhenquoten in diesem Gebäudeteil.

Beschlussvorschlag 1.1.2:

Es wird beschlossen, der Anregung, die Trauf- und Firsthöhen nicht allein auf die Höhe über NHN abzustellen, sondern auch die mittlere Höhe der vorgelagerten Straße zu beachten, nicht zu folgen.

Geänderter Beschlussvorschlag 1.1.2:

Es wird beschlossen, der Anregung, die Trauf- und Firsthöhen nicht allein auf die Höhe über NHN abzustellen, sondern auch die mittlere Höhe der vorgelagerten Straße zu beachten, nicht zu folgen. Eine differenzierte Festsetzung zu den jeweiligen Gebäudehöhen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

- c) *Es bestehen erhebliche Bedenken bezüglich der Bauweise. Es wird zwar keine Bauweise festgesetzt; die in der offenen Bauweise maximal zulässige Gebäudelänge von 50 m wird jedoch durch den südlichen Baukörper deutlich überschritten, was zu einer enormen Massivität des Gebäudes führt, die in der umgebenden Bebauung nicht annähernd wieder zu finden ist.*

Nachrichtlich wurde zu diesem Punkt ergänzt:

Es wird darauf hingewiesen, dass von einer maßvollen Nachverdichtung nicht mehr die Rede sein kann. Vielmehr handelt es sich bei dem Gebäuderiegel am Kapellenweg um ein Solitär, dessen Entstehung für die umliegende Nachbarschaft aufgrund der vorhandenen Struktur nicht absehbar war. Umso wichtiger wird es, die genauen Ausmaße und Position dieses Gebäuderiegels zu definieren, der laut Voreinschätzung ohnehin schon erdrückend und rücksichtslos bewertet werden könnte.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt c):

Für das Vorhaben wurde bewusst die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen, da es sich aufgrund seiner geplanten Größe, die vor dem Hintergrund der vorgesehenen Nutzung erforderlich ist, nicht mehr gem. § 34 BauGB realisieren lässt. Die künftige Bebauung wird durch die überbaubaren Flächen, die entsprechend dem konkreten Vorhaben festgesetzt wurden, eindeutig definiert. Vor dem Haupteingang am Kapellenweg entsteht durch einen deutlichen Gebäuderücksprung ein großzügiger Hof. Die Baugrenze verläuft in diesem Bereich mit deutlichem Abstand zum Kapellenweg, so dass der Eindruck eines durchgehenden Gebäuderiegels hier bewusst unterbrochen wird. Im Hinblick auf das städtebauliche Umfeld wird das Vorhaben insgesamt als verträglich bewertet. Unter Berücksichtigung der geplanten Gebäudehöhe und der Abstände der geplanten Bebauung zu den Nachbargrundstücken, entbehrt sich die Aussage, der geplante Baukörper sei erdrückend und rücksichtslos, jeglicher Grundlage.

Bezüglich der genauen Ausmaße wird auf Punkt e) verwiesen.

Beschlussvorschlag 1.1.3:

Es wird beschlossen, die Bedenken zurückzuweisen.

- d) *Es bestehen erhebliche Bedenken bezüglich der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Es wird hinterfragt, warum die Baugrenzen umlaufend 50 cm weiter gefasst sind als die Gebäudeabmessungen, obwohl die überbaubaren Flächen in einem VBP anhand des konkreten Bauvorhabens festzusetzen sind. Es werden Bedenken erhoben, dass die sich derzeit aus dem Bebauungsplan ergebenden Toleranzen vom Investor dazu ausgenutzt werden könnten, um eine noch größere Ausdehnung des Gebäudes zu realisieren und ein möglichst nahes „Heranrücken“ an den Kapellenweg zu erreichen.*

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt d):

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes umfassen den geplanten Baukörper mit einem geringen Spielraum von ca. 50 cm, um damit eine gewisse Flexibilität für ggf. im Rahmen der weiteren Planungskonkretisierung auftretende Abweichungen in der Planung zu ermöglichen. Ein planerisches Erfordernis, die überbaubaren Flächen exakt entsprechend dem geplanten Vorhaben

festzusetzen, wird weder durch die Regelungen des Baugesetzbuchs begründet noch ergäbe sich ein solches Erfordernis aus der konkreten örtlichen Situation. Auch bei Ausnutzung der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen deutlich eingehalten. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange (bedrängende Wirkung) durch die vorliegende Bebauung ist nicht erkennbar. Um den Bedenken der Anlieger bezüglich der Möglichkeit des nahen „Heranrückens“ des Gebäudes an den Kapellenweg Rechnung zu tragen, wird entlang des Kapellenweges die Baugrenze auf die tatsächliche Fassadenlinie zurückgesetzt. Ein Erfordernis für eine grundsätzlich engere Festsetzung der überbaubaren Flächen wird jedoch nicht gesehen.

Ergänzender Sachverhalt aus der Bezirksausschusssitzung 05.02.2019:

Neben der Zurücknahme der Baugrenze für den Längsbaukörper am Kapellenweg soll auch der Giebel im Bereich der Tagespflege auf 3,00 m zurückgenommen werden.

Ergänzende Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt d):

Die Anpassung der Baugrenze wird im Bebauungsplan für die Giebelfläche der Tagespflege am Kapellenweg vorgenommen, da die tatsächliche Gebäudeplanung des Vorhabenplans mit 3,00 m Abstand zur öffentlichen Fläche beträgt. Die Vermaßung mit 3,43 m aus dem aktualisierten Vorhabenplan gibt das Maß bis zur Vorderkante der Bordsteinkante in der Verkehrsfläche an.

Beschlussvorschlag 1.1.4:

Es wird beschlossen, den Anregungen teilweise zu folgen. Entlang des Kapellenweges wird die Baugrenze auf den Verlauf der Gebäudeabmessung verschoben.

Geänderter Beschlussvorschlag 1.1.4:

Es wird beschlossen, den Anregungen teilweise zu folgen. Entlang des Kapellenweges wird die Baugrenze auf den Verlauf der Gebäudeabmessung verschoben, dies gilt auch für die Giebelfläche im Bereich der Tagespflege.

- e) *Eine eindeutige Vermaßung der Baugrenzen zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen, die wiederum entlang des konkreten Gebäudes verlaufen müssen, werden als unbedingt notwendig erachtet.*

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt e):

Im Sinne einer Verdeutlichung der Planfestsetzungen wird eine ergänzende Vermaßung der Baugrenzen vorgenommen. Die enthaltene Toleranz zwischen Baugrenze und konkretem Vorhaben wird weiterhin eingeräumt (siehe Punkt d). Inhaltliche Auswirkungen ergeben sich hierdurch nicht.

Beschlussvorschlag 1.1.5:

Es wird beschlossen, der Anregung zu folgen und eine Vermaßung der Baugrenzen vorzunehmen.

- f) *Es werden Bedenken erhoben gegen die Festsetzung, die es ermöglicht, dass Balkone und Vordächer mit einer Tiefe von 2 m vollständig außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden dürfen.*

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt f):

Die derzeitige Vorhabenplanung, die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt ist, sieht ein Auskragen der Balkone über die Baugrenze in einem Umfang von ca. 1,20 m bis 1,60 m vor. Im Hinblick auf langfristig ggf. notwendige Anpassungen des Vorhabens bspw. durch veränderte Richtlinien in Bezug auf Barrierefreiheit, wurde bisher ein Spielraum für die Überschreitung der Baugrenzen auf bis zu 2 m eingeräumt, der es dem Vorhabenträger ermöglicht diese Veränderung auch ohne Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchzuführen. Um den Bedenken der Anlieger dennoch Rechnung zu tragen, wird im Weiteren auf die Einräumung dieses Spielraumes verzichtet. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Vordächer gem. § 22 (3) BauGB ist fortan bis zu einer Tiefe von 1,60 m zulässig. Bei einer Überschreitung der Baugrenzen um 1,60 m durch Balkone werden immer noch ausreichende Abstände der geplanten Bebauung zu der umgebenden Bebauung eingehalten. Es sind weder Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke zu befürchten noch wird dadurch die städtebauliche Integration des geplanten Vorhabens in sein Umfeld in Frage gestellt.

Beschlussvorschlag 1.1.6:

Die Bedenken werden teilweise geteilt. Das zulässige Maß zur Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Vordächer wird auf 1,60 m reduziert.

- g) *Es werden Bedenken erhoben, dass das gesamte Gebäude hauptsächlich über den Kapellenweg erschlossen werden soll, obwohl vom Investor bei der Vorstellung des Projekts betont wurde, dass für den Kapellenweg als deutlich untergeordnete Straße, die derzeit faktisch hauptsächlich als reine Anliegerstraße genutzt wird, ausschließlich eine zusätzliche Verkehrsbelastung durch einmal täglichen An- und Abfahrtsverkehr durch die Tagespflegekunden zu erwarten ist.*

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt g):

Maßgeblich für die Erschließung eines Grundstücks ist neben der Lage des Haupteingangs vor allem die Lage der Stellplätze. Die Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt ausweislich der Planung sowohl über den Kapellenweg als auch über die Magdalenen Straße. Die Anordnung der Stellplätze erfolgte dabei bewusst dezentral sodass sich die mit dem Vorhaben verbundenen Verkehre möglichst auf beide betroffenen Straßen verteilen.

Neben den vier im Eingangsbereich vorgesehenen Stellplätzen, die über den Kapellenweg angefahren werden, erfolgt über den Kapellenweg lediglich die Erschließung der Tagespflege.

Diese erfolgt i.d.R. durch morgendliches Bringen der Gäste mit Kleinbussen mit max. 3 Touren, die jeweils auf dem Vorplatz zum Haupteingang der Tagespflege zum Aussteigen geparkt werden. Das gleiche Prozedere erfolgt gegen Abend (ca. 16.30 Uhr) mit der Heimfahrt der Gäste, ebenfalls vom Vorplatz der Tagespflege. Aufgrund der inneren Raumanordnung ist die Verlagerung dieses An- und Abfahrtsverkehrs aus organisatorischen Gründen alternativlos. Die Tagespflege wird zusätzlich einmal täglich durch eine Anlieferung mit Lebensmitteln versorgt.

Eine erhebliche Verkehrsbelastung des Kapellenwegs, die dessen Leistungsfähigkeit übersteigt, wird durch dieses geringfügige zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht erzeugt.

Der sonstige private Stellplatzbedarf für PKW wird durch entsprechend im Plan dezentral festgesetzte Stellplatzanlagen sichergestellt, die sich im Kreuzungsbereich Magdalenen Straße/Kapellenweg bzw. im Nordwesten des Grundstückes befinden und über die Magdalenen Straße erschlossen werden. Auch von daher ist keine erhebliche zusätzliche Belastung des Kapellenwegs zu befürchten.

Beschlussvorschlag 1.1.7:

Es wird beschlossen, die Bedenken zurückzuweisen.

- h) Es werden Bedenken erhoben im Hinblick auf die Stellplatzsituation für die Bewohner und für die zu erwartenden Besucher. Aufgrund der geringen Straßenbreite und des nur auf der Südseite des Kapellenweges vorhandenen Bürgersteiges führe es bereits im jetzigen Zustand zu Problemen bezüglich der Befahrbarkeit der Straße durch die Müllabfuhr, Liefer- oder gar Rettungsfahrzeuge, sobald PKW am Straßenrand geparkt werden. Als eine Lösungsmöglichkeit wird die Anlage eines zusätzlichen privaten Gehweges auf dem Projektgrundstück entlang des Kapellenweges vorgeschlagen. Dadurch würde eine direkte fußläufige Verbindung zwischen den Parkplätzen und dem Haupteingang „Kapellenweg“ geschaffen.*

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass zur Entschärfung der Verkehrssituation ein zweiter Eingang ins Gebäude von der Seite des gemeinschaftlichen Innenhofes an der Magdalenen Straße als besonders sinnvoll erachtet wird, durch den die Wohngruppenbewohner und ihre Besucher auch direkt von den Parkplätzen an der Ecke Magdalenen Straße/Kapellenweg in Ihre Wohnungen gelangen könnten ohne nochmals in den öffentlichen Straßenraum zu treten bzw. die Straße mehrmals überqueren zu müssen. Die breitere Magdalenen Straße (ca. 6,50 m) könne außerdem zusätzlich am Straßenrand parkende Fahrzeuge (Besucher) besser aufnehmen, da der vorhandene „Seitenstreifen“ auch öffentliche Stellplatzmöglichkeiten bieten könnte ohne die Straße zusätzlich einzuengen. Die Häufigkeit, in der ein ordnungsbehördliches Einschreiten wegen „Falschparkens“ erforderlich würde, würde sicherlich reduziert.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt h):

Insgesamt werden 23 Stellplätze angeboten, die bauordnungsrechtlich notwendig sind. Damit steht eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung. Die Bedenken, dass PKW am Straßenrand geparkt werden und damit die Befahrbarkeit der Straße durch die Müllabfuhr, Liefer- oder gar Rettungsfahrzeuge einschränken, werden nicht geteilt.

Aus der Stellplatzanlage Ecke Kapellenweg/Magdalenen Straße ist ein Überqueren des Kapellenwegs auf den gegenüberliegenden Bürgersteig im Rahmen der Tempo-30-Zone vertretbar. Dies ist im Rahmen des Gesamterschließungskonzeptes des Wohngebietes eher die Normalität als die Ausnahme. Die Anlage eines zusätzlichen privaten Gehweges auf der Grundstücksfläche ist entbehrlich.

Ein Erfordernis für die Errichtung eines zweiten Eingangs in das Gebäude von der Seite des gemeinschaftlichen Innenhofes an der Magdalenen Straße ist nicht

erkennbar und aufgrund der inneren Raumorganisation auch im Hinblick auf die notwendige Kontrolle des Eingangs im Bereich der Tagespflege unter organisatorischen Gesichtspunkten nicht umsetzbar.

Geänderte Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt h):

Insgesamt werden 23 Stellplätze angeboten, die bauordnungsrechtlich notwendig sind. Damit steht eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung. Die Bedenken, dass PKW am Straßenrand geparkt werden und damit die Befahrbarkeit der Straße durch die Müllabfuhr, Liefer- oder gar Rettungsfahrzeuge einschränken, werden nicht geteilt.

Der BHD wird einen privaten Fußweg zur Verbindung der Stellplatzanlage zum Haupteingang des Hauses 1 entlang des Kapellenweges herstellen. Entlang des Kapellenweges befindet sich derzeit ein 50 cm breiter öffentlicher Streifen zwischen Bordstein und Zaunanlage des Grundstücks. Der BHD möchte diesen Streifen kaufen, um so entlang des Bordsteins einen 1 Meter breiten privaten Weg auszubauen. Dabei ist die barrierefreie Zuwegung von der Stellplatzanlage bis zum Hof des Hauses 1 zu gewährleisten, was eine Neuordnung von einzelnen Stellplätzen mit sich bringt.

Die Veräußerung der öffentlichen Fläche ist entsprechend im Bebauungsplanbereich anzupassen. Durch die zusätzliche Fläche von ca. 30 m² wird zwar die insgesamt Grundstücksfläche des BHDs erhöht, durch den Bau des privaten Gehwegs werden diese Flächen jedoch versiegelt, sodass sich die GRZ 2 von 0,6 auf voraussichtlich 0,65 erhöhen wird. Der Überschreitung der GRZ 2 wird, vor dem Hintergrund der Schaffung eines Gehwegangebotes entlang des Kapellenweges, zugestimmt.

Ein Erfordernis für die Errichtung eines zweiten Eingangs in das Gebäude von der Seite des gemeinschaftlichen Innenhofes an der Magdalenen Straße ist nicht erkennbar und aufgrund der inneren Raumorganisation auch im Hinblick auf die notwendige Kontrolle des Eingangs im Bereich der Tagespflege unter organisatorischen Gesichtspunkten nicht umsetzbar.

Beschlussvorschlag 1.1.8:

Es wird beschlossen, die Bedenken zurückzuweisen.

Geänderter Beschlussvorschlag 1.1.8:

Es wird beschlossen, der Anregung in Teilen zu folgen. Die Schaffung eines privaten Gehwegs als Verbindung zwischen der Stellplatzanlage und dem Eingang zum Haus 1 ist vorzusehen.

- i) *Es wird darauf hingewiesen, dass der Parkplatz Nr. 5 aufgrund des gegenüberliegenden Gehwegs nicht funktioniert. Außerdem wird angeregt, dass die Parkplätze Nr. 6 + 7 nicht wie bislang vorgesehen über den Kapellenweg, sondern über den Stellplatz selbst angefahren werden. Auf die Anforderungen, die sich aus der SBauVO NRW an Fahrgassenbreiten in Zusammenhang mit der Anordnung und Größe von Stellplätzen ergeben wurde hingewiesen.*

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt i):

Der Hinweis bzgl. der Anfahrbarkeit des Stellplatzes Nr. 5 wird zur Kenntnis genommen. Die notwendige Rückstoßtiefe wird durch eine entsprechende zusätzliche Tiefe des Stellplatzes kompensiert. Damit kann der Stellplatz auch bei der Fahrgassentiefe des Kapellenweges angefahren werden. Die Stellplätze Nr. 6 + 7 werden um 90° gedreht, so dass sie nicht mehr über den Kapellenweg angefahren werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird entsprechend angepasst.

Geänderte Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt i):

Mit dem Vorhabenträger wurde abschließend am 15.02.2019 festgelegt, die Stellplatzanordnung im Bereich der Einmündung Magdalenen Straße/Kapellenweg noch einmal neu zu ordnen, wie in Anlage 10 dargestellt. Die drei als ungünstig angesehenen Stellplätze entlang des Kapellenwegs werden auf die nördliche Grundstücksfläche des BHDs verlagert, dafür der Glascontainerstandort wieder in den Einmündungsbereich der Kreuzung Magdalenen Straße/Kapellenweg zurückverlagert wird.

Beschlussvorschlag 1.1.9:

Es wird beschlossen, die Anregung zum Stellplatz Nr. 5 zu berücksichtigen und die notwendige Rückstoßtiefe sicherzustellen. Die Anregung bezüglich der Stellplätze 6 + 7 wird berücksichtigt. Die Anordnung der Stellplätze wird um 90° gedreht.

Geänderter Beschlussvorschlag 1.1.9:

Es wird beschlossen, der Neukonzeption der Stellplatzanordnung im Einmündungsbereich Magdalenen Straße/Kapellenweg gemäß Vorhabenplan vom 15.02.2019 zu folgen, damit sind die Bedenken hinsichtlich der Stellplätze 5-7 ausgeräumt.

- j) *Es werden Bedenken geäußert, dass die Wohnanlage zur Überlastung des Mischwasserkanals führen werde. Die vorhandenen Gebäudekeller stünden bereits jetzt bei Starkregen unter Wasser. Es wird erfragt, welche konkreten Maßnahmen vom Investor und vom Abwasserwerk der Stadt Coesfeld umgesetzt werden, um die Situation zu entlasten? In wieweit sind die Anlieger der bestehenden Gebäude zum Eigenschutz verpflichtet?*

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt j):

Nach Aussage des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld wurde der Entwässerungskomfort der an den Magdalenenhof angrenzenden Straßen für die Bestandsbebauung überprüft. Er entspricht dem heutigen Stand der Technik.

Mit Umsetzung der geplanten Maßnahmen am Magdalenenhof wird die Kanalisation in den Straßen Kapellenweg und Hemingkamp miteinander verbunden. Hierdurch wird sich der Entwässerungskomfort zukünftig gegenüber der heutigen Situation im Umfeld des Magdalenenhofes noch verbessern. Die Entwässerung des Plangebietes wird somit sichergestellt. Eine Überlastung des Mischwasserkanals ist mit der Umsetzung des Vorhabens nicht zu befürchten, auch nach § 34 BauGB wäre eine Neubebauung mit Mehrparteienhäusern zulässig.

Jedoch wird darauf hingewiesen, dass Starkregenereignisse durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden können, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Beschlussvorschlag 1.1.10:

Es wird beschlossen, die Bedenken zurückzuweisen.

- k) *Es werden Bedenken geäußert, dass im Rahmen der Offenlage das Bodengutachten nicht zur Verfügung gestellt wurde, so dass keine Angaben zur Versickerungsfähigkeit des Bodens erhalten werden konnten.*

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt k):

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Geotechnische Gutachten des Erdbaulabors Dr. F. Krause BDB/VDI Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau, Münster vom 18.06.2018 bezieht sich auf die spätere Umsetzung des Bauvorhabens. Die Offenlage des Gutachtens wurde nicht für erforderlich gehalten, da es keine wesentlichen Informationen enthält, die für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von Belang sind.

Im Hinblick auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist festzuhalten, dass der Durchlässigkeitsbeiwert des Untergrundes im unteren Grenzbereich liegt und eine Versickerung des Regen- und Oberflächenwassers seitens des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld daher als zu unsicher erachtet wird. Deshalb besteht für das betreffende Grundstück bereits ein Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal, an den das Grundstück auch zukünftig anzuschließen ist. Unabhängig davon soll das Gutachten im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung mit offengelegt werden.

Beschlussvorschlag 1.1.11:

Es wird beschlossen, der Anregung zu folgen.

Die im Gesprächsprotokoll (Anlage 7) unter Punkt 5 (Sonstiges) aufgeführten formalen Fragen konnten zwischenzeitlich geklärt werden. Eine Abwägung dieser Belange erübrigt sich.

- 1.2 Anlieger des Bereichs „Magdalenen Straße“ / „Kapellenweg“ (Zusatz zum Schreiben vom 16.12.2018):



Es wird darauf hingewiesen, dass der Parkstreifen an der Magdalenen Straße (entlang des Grundstücks der ehem. ev. Kirche) erhalten bleiben muss.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Parkstreifen an der Magdalenen Straße liegt außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 148. Ein Wegfall des Parkstreifens ist nicht vorgesehen, er wird jedoch durch den verlagerten Altglascontainerstandort, die neue Grundstückszufahrt und neue Privatparkplatzzufahrten reduziert.

Eine Beschlussfassung zu dieser Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

- 1.3 Anlieger des Bereichs „Magdalenen Straße“

(am 15.02.2019 bei der Stadt persönlich vorgetragene Bedenken nach Ablauf der Offenlagefrist (20.11.-19.12.2018))



Es werden Bedenken erhoben gegen die Verlegung des Containerstandortes von der Ecke Magdalenen Straße/Kapellenweg an die Magdalenen Straße gegenüber dem Grundstück des Einwenders. Es wird befürchtet, dass durch die neue Einfahrt zu den Wohnungen des freien Wohnungsmarktes und durch die Container selbst eine erhöhte Lärmbelastung entsteht, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Schlafräume zur Straße ausgerichtet sind. Darüber hinaus wird eine Vermüllung des Bereiches befürchtet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der Neukonzeption der Stellplatzanlage im Bereich Magdalenen Straße/Kapellenweg (siehe Anlage 10) wurde der Glascontainerstandort vom nördlichen Grundstück auf den beinahe ursprünglichen Standort zurückverlegt. Dafür wurde nun ein Stellplatz auf das nördliche Grundstück verlegt.

Altglascontainer sind als untergeordnete Nebenanlage gem. § 14 BauNVO bauplanungsrechtlich in Wohngebieten zulässig und nicht als erheblich störend anzusehen. Das Oberverwaltungsgericht Münster hat entschieden, dass Altglascontainer eine unabdingbare Notwendigkeit sind und dort aufgestellt werden müssen, wo Altglas tatsächlich anfällt. Letzteres geschieht auch und gerade in privaten Haushalten, so dass Altglascontainer bestimmungsgemäß auch in Wohngebieten aufzustellen sind. Sie gehören damit zu den für Wohngebiete grundsätzlich „sozialadäquaten Anlagen“. Die von den Altglascontainern ausgehenden Geräusche sind von den Bewohnern grundsätzlich hinzunehmen, selbst wenn diese Geräusche deutlich bemerkbar sind und subjektiv als Störung empfunden werden (s. OVG Münster, Urteil vom 20.08.1992, Az: 7 A 2237/91).

Darüber hinaus hat die Stadt Coesfeld mit dem BHD gesprochen. Der BHD ist ebenfalls und auch im eigenen Interesse darauf bedacht, dass das Umfeld der Containerabstellanlage sauber und entsprechend den Nutzungszeiten genutzt wird. Der BHD will zukünftig auf ein ordentliches Umfeld an den Containern achten.

Zusätzlich hat die Stadt geprüft, ob in diesem Fall ein Unterflurcontainer eingesetzt werden könnte. Diese Überlegung gibt es auch für andere Bereiche in Coesfeld. Leider ist der Einsatz von Unterflurcontainern mit dem derzeitigen Konzessionspartner der Stadt Coesfeld noch nicht möglich.

Beschlussvorschlag 1.3.1:

Es wird beschlossen, den Bedenken zu folgen.

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 4:

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.11.2018 bis einschließlich zum 19.12.2018. Im Rahmen der Beteiligung wurden bezüglich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 148 „Wohnquartier Magdalenenhof“ folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken geäußert (Anlage 6.1).

2.1 Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW (Schreiben vom 05.12.2018):

Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben 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 ist.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Nordrhein-Westfalen Nord“ liegt. Inhaberin der Erlaubnis ist die Mobil Erdgas-Erdöl GmbH, Caffamacherreihe 5, 20355 Hamburg. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und erklärt 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Plangebietes Bergbau nicht verzeichnet ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

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

Beschlussvorschlag 2.1:

Es wird beschlossen, den Hinweis der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 6, Bergbau) auf die Lage Plangebietes über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“ sowie auf die Lage Plangebietes über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Nordrhein-Westfalen Nord“ in dem Planwerk unter Hinweise aufzunehmen.

2.2 Kreis Coesfeld – Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 17.12.2018):

Es wird angeregt, dass zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Straftatbestände die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

- Abriss- und Gehölzarbeiten nur von Anfang Oktober bis Ende Februar durchführen,
- Fledermaus-Flachkästen o.ä. als Ersatz für verlorenes Quartierspotential im Turm des ehemaligen Kirchengebäudes installieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 148 aufgenommen.

In der Begründung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die betreffenden Vermeidungsmaßnahmen bereits aufgeführt. Durch die Aufnahme als Hinweis in die Planzeichnung ergeben sich keine inhaltlichen Auswirkungen.

Beschlussvorschlag 2.2:

Es wird beschlossen, der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld zu folgen und einen entsprechenden Hinweis in dem Planwerk unter Hinweise aufzunehmen.

2.3 Kreis Coesfeld – Brandschutzdienststelle (Schreiben vom 17.12.2018):

Es wird darauf hingewiesen, dass die Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan keinerlei Angaben zur Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser (Mengenangabe in m³) und keine Angaben zur Möglichkeit der Löschwasserentnahme (z.B. Hydranten, Hydrantenabstände, Kennzeichnung) durch die Feuerwehr enthalten. Eine abschließende Beurteilung des B-Planes kann erst nach Vorlage entsprechender Angaben vorgenommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gem. DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ Abschnitt 5 i.V.m. Tabelle 1 des zugehörigen Arbeitsblattes für allgemeine Wohngebiete mit zwei Vollgeschossen und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich. Aus dem Hydrantennetz der anliegenden Straßen kann eine Löschwassermenge von 96 cbm/h über zwei Stunden entnommen werden. Auf der Grundlage der vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Coesfeld und den Stadtwerken vom 01.01.2015 kann das erforderliche Löschwasservolumen somit über das Trinkwassernetz bereitgestellt werden.

Ein Hinweis auf die Löschwasserversorgung wird in die Begründung aufgenommen. Die Lage der Hydranten wird nachrichtlich in das Planwerk übernommen. Auswirkungen auf das Planvorhaben ergeben sich hierdurch nicht.

Beschlussvorschlag 2.3:

Es wird beschlossen, den Hinweis der Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld zur Kenntnis zu nehmen und die Begründung sowie das Planwerk zu ergänzen.

2.4 LWL – Archäologie für Westfalen (Schreiben vom 26.11.2018):

Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung bestehen, dass jedoch bei Erdarbeiten auch paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien aus der Oberkreise angetroffen werden können. Es wird daher angeregt, zu den bereits aufgenommenen Hinweisen zu archäologischen Bodenfunden noch folgende Punkte hinzuzufügen:

- *Erste Erdbewegungen sind rechtszeitig (ca. 14 Tage vor Baubeginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.*
- *Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstückes zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung der LWL-Archäologie für Westfalen wird gefolgt. Der Hinweis zum Denkmalschutz wird entsprechend ergänzt. Inhaltliche Auswirkungen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 148 ergeben sich hierdurch nicht.

Beschlussvorschlag 2.4:

Es wird beschlossen, die Hinweise der LWL-Archäologie für Westfalen auf dem Planwerk unter Hinweise zu ergänzen.

2.5 Stadtverwaltung Coesfeld – FB 50 Verkehr (Schreiben vom 11.12.2018):

Es wird darauf hingewiesen, dass aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für die Ausfahrten von den späteren überbauten Flächen ausreichende Sichtdreiecke einzuplanen sind, so dass die vorbeiführenden Gehwege sowie die Fahrbahn der Magdalenen Straße und des Kapellenwegs hinreichend eingesehen werden können. Grenzzäune, Bepflanzungen und andere mögliche Sichtbehinderungen sind so zu gestalten, dass stets eine ausreichende Sichtachse gewährleistet bleibt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen und im Rahmen des folgenden Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Beschlussvorschlag 2.5:

Es wird beschlossen, den Hinweis der Stadtverwaltung Coesfeld – FB 50 Verkehr – zur Kenntnis zu nehmen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

2.6 Stadtverwaltung Coesfeld – FB 70 (Schreiben vom 18.12.2018)

Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Baumaßnahme der Containerstandort, der sich derzeit an der Kreuzung Magdalen Straße / Kapellenweg im öffentlichen Straßenraum befindet, auf das Privatgrundstück verlegt werden soll. In den Begründungsentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan könnte ein entsprechender Hinweis unter Ziffer 3.4 aufgenommen werden. In der Planzeichenerläuterung soll „öffentlicher Containerstellplatz für Weiß-, Braun- und Grünglas sowie eventuell Alttextilien“ aufgenommen werden.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass der Containerstandort verpflichtend anzulegen und der Öffentlichkeit dauerhaft zur Verfügung zu stellen ist und nicht ohne Zustimmung der Stadt Coesfeld aufgegeben werden darf.

Stellungnahme der Verwaltung:

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist bereits eine „Fläche Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung“ mit der Zweckbestimmung „Container für Recyclingmaterial“ enthalten. Die Zweckbestimmung wird entsprechend der Anregung des FB 70 neu definiert und als „öffentlicher Containerstellplatz für Weiß-, Braun- und Grünglas sowie Alttextilien“ festgesetzt. In die Begründung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Der Hinweis, dass der Containerstandort verpflichtend anzulegen und der Öffentlichkeit dauerhaft zur Verfügung zu stellen ist und nicht ohne Zustimmung der Stadt Coesfeld aufgegeben werden darf, wird zur

Kenntnis genommen und im Zuge vertraglicher Vereinbarungen gesichert. Eine Beschlussfassung zu diesem Hinweis erübrigt sich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Beschlussvorschlag 2.6:

Es wird beschlossen, den Anregungen der Stadtverwaltung Coesfeld – FB 70 – zu folgen und in der Planzeichenerläuterung die Zweckbestimmung des Containerstandortes genauer zu definieren. In die Begründung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Der Hinweis auf die Pflicht zur Anlegung und dauerhaften Bereitstellung des Containerstandortes wird zur Kenntnis genommen.

2.7 Stadtwerke Coesfeld GmbH (Schreiben vom 11.12.2018):

Es wird angeregt, dass der Vorhabenträger bezüglich der Stromversorgung frühzeitig mit den Stadtwerken Coesfeld Kontakt aufnehmen sollte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Eine Beschlussfassung zu dieser Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

2.8 Unitymedia NRW GmbH

Es wird darauf hingewiesen, dass im Planbereich keine Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH liegen. Es besteht grundsätzliches Interesse daran, das glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung zu leisten. Die Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Beschlussfassung zu dieser Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

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

Von den folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB Stellungnahmen abgegeben, die keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 148 „Wohnquartier Magdalenenhof“ enthalten (Anlage 6.2):

- *Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 – Wasserwirtschaft*
- *Handwerkskammer Münster*
- *Evonik Technology & Infrastructure GmbH*
- *Stadt Dülmen*
- *Gemeinde Nottuln*
- *PLEdoc GmbH*
- *Thyssengas GmbH*
- *Amprion GmbH*
- *Telefonica Germany GmbH & Co. OHG*

E Ergänzender Sachverhalt zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem konkreten Vorhaben und der Obergrenze lt. BauNVO für das „Allgemeine Wohngebiet“ mit 0,4 festgesetzt. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung der notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen zu schaffen, wird gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,62 zulässig ist. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Umweltauswirkungen sind durch diese geringfügige Überschreitung der Vorgaben des § 19 (4) Satz 2 BauNVO nicht zu erwarten. Die Unterlagen, mit denen 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 an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 148 "Wohnquartier Magdalenenhof" erneut zu beteiligen sind, sind im Hinblick auf diese Festsetzung geändert worden.

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan
- 3 Textliche Festsetzungen
- 4 Begründung
- 5 Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 2 (Stand 24.02.2018); M. Sc. Landschaftsökologie Nikolai Eversmann
- 6 Stellungnahmen im Rahmen der „öffentlichen Auslegung“ (gem. § 3 (2) BauGB)
- 7 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB)
 - 7.1 mit Hinweisen, Anregungen, Bedenken
 - 7.2 ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken
- 8 Gesprächsprotokoll zum Termin am 04.12.2018 (Stand 11.12.2018)

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

- 9 Geotechnisches Gutachten zum Neubau Wohnquartier Magdalenenhof (Stand: 18.06.2018); Erdbaulabor Dr. F. Krause BDB/VDI Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau, Münster

Anlage zur aktualisierten Vorlage 015/2019/1

- 10 Aktualisierter Vorhabenplan, Stand 15.02.2019