



Der Bürgermeister

Öffentliche  
Beschlussvorlage  
**245/2010**

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:  
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr  
Produkt:  
60.01 Stadtplanung

Datum:  
18.10.2010

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	27.10.2010	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	11.11.2010	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 122 "Wohnen am Kulturquartier"**  
**- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen**  
**- Satzungsbeschluss**  
**- Beschluss der Begründung**

**Beschlussvorschlag 1:**

**Gestaltungsfestsetzungen**

**(Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)**

**a) Außenwandflächen / 3.1 Materialien**

Es wird beschlossen der unter Sachverhalt 1b) beschriebenen Bürgeranregung für die Bereiche D und E zu folgen sowie die Festsetzung für die weiteren Bereiche nicht zu verändern.

**b) Dachform / 4.1 (Dachneigung)**

Es wird beschlossen, der unter Sachverhalt 1b) beschriebenen Bürgeranregung nicht zu folgen.

**c) Dachausbildung / 6.1 (Flachdachgaube)**

Es wird beschlossen der unter Sachverhalt 1c) beschriebenen Bürgeranregung zu folgen.

**d) Dachausbildung / 6.1 (Breitenbegrenzung Gauben)**

Es wird beschlossen der unter Sachverhalt 1d) beschriebenen Bürgeranregung zu folgen.

**e) Dachausbildung / 6.2 (Abstände Gaube)**

Es wird beschlossen der unter Sachverhalt 1e) beschriebenen Bürgeranregung zu folgen

**f) Dachausbildung / 6.2 (Zwerchgiebel)**

Es wird beschlossen der unter Sachverhalt 1f) beschriebenen Bürgeranregung zu folgen

**Beschlussvorschlag 2:**

**Strukturelle Belange**

**a) Erweiterung des Bereiches A**

Es wird beschlossen der unter Sachverhalt 2a) beschriebenen Bürgeranregung zu folgen.

**b) Schaffung eines zusätzlichen Bereiches F**

Es wird beschlossen der unter Sachverhalt 2b) beschriebenen Bürgeranregung zu folgen.

**c) Erschließung von Grundstücken**

Es wird beschlossen der unter Sachverhalt 2c) beschriebenen Bürgeranregung zu folgen.

**Beschlussvorschlag 3:**

**Sonstige Belange, die im Rahmen der Bürgeranhörung vorgebracht wurden.**

**a) Kinderspielplatz**

Es wird beschlossen der unter Sachverhalt 3a) beschriebenen Bürgeranregung, einen Spielplatz im Plangebiet zu schaffen, nicht zu folgen (keine planungsrechtliche Ausweisung).

**b) Baugrund, Schotterfläche**

Es wird beschlossen, der unter Sachverhalt 3b) beschriebenen Bürgeranregung nicht zu folgen.

**c) Schallschutz, Haltepunkt Schulzentrum**

Es wird beschlossen, der unter Sachverhalt 3c) beschriebenen Bürgeranregung nicht zu folgen.

**d) Schausteller, Mehrzweckplatz**

Es wird beschlossen auf die unter Sachverhalt 3d) beschriebenen Bürgeranregungen nicht einzugehen, da sie die Belange des Bebauungsplanes nicht berühren.

**e) Alternative Energien**

Es wird beschlossen der unter Sachverhalt 3e) beschriebenen Bürgeranregung nicht zu folgen.

**f) Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern.**

Es wird beschlossen der unter Sachverhalt 3f) beschriebenen Bürgeranregung zu folgen.

**Beschlussvorschlag 4:**

**Einwendung Familie [REDACTED]**

**a) Bestehende Mauer und Bepflanzung**

Es wird beschlossen auf die unter Sachverhalt 4a) beschriebenen Bürgeranregungen nicht einzugehen, da sie die Belange des Bebauungsplanes nicht berühren.

**b) Nutzung (Unterbringung von 6 Ponys)**

Es wird beschlossen, wie unter Sachverhalt 4b) beschrieben zu verfahren.

**c) Einbuchtung durch Verkehrsflächen**

Es wird beschlossen der unter Sachverhalt 4d) beschriebenen Bürgeranregung nicht zu folgen.

**d) Agravis**

Es wird beschlossen der unter Sachverhalt 4d) beschriebenen Bürgeranregung zu folgen.

**Beschlussvorschlag 5:**

**Einwendung Fachbereich 30**

Es wird beschlossen die Anregung des Fachbereiches 30 teilweise zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 6:**

**Einwendung Fachbereich 70**

Es wird beschlossen die Anregung des Fachbereiches 70 zu berücksichtigen.  
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 7:**

**Einwendung AWW**

Es wird beschlossen die Anregung des Abwasserwerkes zu berücksichtigen.  
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 8:**

**Einwendung Stadtwerke**

**a) Bäume**

Es wird beschlossen die Anregung der Stadtwerke zu berücksichtigen.  
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**b) Löschwasser**

Es wird beschlossen die Anregung der Stadtwerke teilweise zu berücksichtigen.  
Die Stellungnahme der Stadtwerke als auch das Schreiben der Feuerwehr ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 9:**

**Einwendung Kreis Coesfeld**

**a) Altlasten / Bodenschutz**

Es wird beschlossen die Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde zu berücksichtigen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**b) Untere Landschaftsbehörde**

Es wird beschlossen die Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde zu berücksichtigen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**c) Untere Gesundheitsbehörde / Fachdienst Immissionsschutz**

Es wird beschlossen die Anregung der Unteren Gesundheitsbehörde und des Fachdienstes Immissionsschutz zu berücksichtigen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**d) Brandschutzdienststelle**

Es wird beschlossen die Anregung der Brandschutzdienststelle zu berücksichtigen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 10:**

**Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplanes Nr. 122 „Wohnen am Kulturquartier“, einschließlich der in den Plan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen wird als

Satzung beschlossen.

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW Seite 256) in der zz. gültigen Fassung, gemäß § 51a des Landeswassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) vom 25.06.1995 (GV NRW Seite 926) in der zz. gültigen Fassung, 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 der zz. gültigen Fassung.

### **Beschlussvorschlag 11:**

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 122 „Wohnen am Kulturquartier“- in der Fassung vom Oktober 2010 wird beschlossen.

### **Anlagen:**

Bebauungsplan  
Begründung  
Textliche Festsetzungen  
Stellungnahmen  
Artenschutzprüfung mit Anlagen  
Entwurf Sanierungsplan

### **Sachverhalt zu 1:**

#### **Gestaltungsfestsetzungen**

**(Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)**

#### **Hintergrund:**

Aufgrund des engen Zeitfensters, in dem die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen soll, bestand vor der Offenlage nicht ausreichend Zeit um alle Wünsche und Belange der Bürger abschließend einzuarbeiten.

Im Rahmen der Offenlage hat sich eine rege Beteiligung von Bauinteressenten und Bürgerinnen und Bürgern ergeben. Die Anregungen, Hinweise, Fragen und Bedenken sind (im Gegensatz zu Bestandsgebieten) meist nicht in Schriftform eingegangen, sondern in Gesprächen mit informellem Charakter ausgetauscht worden; in vielen Punkten gab es gleich oder ähnlich lautende Formulierungen. Insofern werden diese Anregungen und Bedenken als Sammeleingabe bewertet. Der Beschlussvorschlag 1 ist als Ergebnis der daran orientierten Abwägung zu sehen. Ziel war es einerseits, dem Wunsch der Bürger nach individueller Gestaltung ihres „Eigenheimes“ und andererseits den übergeordneten städtebaulichen Strukturen des Gebietes gerecht zu werden.

#### **a) Außenwandflächen / 3.1 Materialien**

Es wurde angeregt, auch Verblendmauerwerk in Anthrazit zuzulassen. Der Anregung soll wie folgt entsprochen werden: Für die Bereiche D und E wird die Festsetzung um die Farbe Anthrazit erweitert. Da die Bereiche A, B und C die städtebaulich prägenden Zonen des Gebietes darstellen und auf eine gewisse Klarheit und Einheitlichkeit angewiesen sind, soll die Farbbeschränkung hier unverändert erhalten bleiben.

#### **b) Dachform / 4.1 (Dachneigung)**

Es wurde angeregt, im Bereich B eine steilere Dachneigung zuzulassen. Dieser Einwendung soll aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden: Der Bereich B bildet die Straßenrandbebauung des Hauptstiches und sollte daher einheitlich und Straßen begleitend

wirken. Die Beschränkung der Dachneigung spielt dabei eine wesentliche Rolle. Eine steilere Dachneigung würde die an dieser Stelle gewünschte, homogene Wirkung stören.

**c) Dachausbildung / 6.1 (Flachdachgaube)**

Es wurde angeregt, auch Flachdachgauben zuzulassen. Eine solche Ausformung ist denkbar und fügt sich in die weiteren Gestaltungsparameter ein. Der Anregung soll gefolgt werden.

**d) Dachausbildung / 6.1 (Breitenbegrenzung Gauben)**

Es wurde angeregt, die Breitenbegrenzung für Gauben von 1,50 m Außenansicht je Gaube zu erweitern. Eine max. Breite von 2,50 m Außenansicht je Gaube scheint vertretbar vor dem Hintergrund, dass die Dachflächen dominierenden Gauben damit weiterhin ausgeschlossen sind. Breite Gauben, die fast die gesamte Frontbreite einnehmen und teilweise gewünscht wurden, sind städtebaulich nicht vertretbar.

**e) Dachausbildung / 6.2 (Abstände Gaube)**

Es wurde angeregt, den geforderten Mindestabstand der Gauben von der Traufe von 1,00 m zu verringern. Der Anregung soll aus praktischen Gründen für die Dachraumgestaltung entsprochen werden. Ein Mindestabstand von 0,50 m ist unter gestalterischen Aspekten noch vertretbar.

**f) Dachausbildung / 6.2 (Zwerggiebel)**

Es wurde angeregt, eine Festsetzung zur Ausbildung von Zwerggiebeln in die Gestaltungsfestsetzungen aufzunehmen. Die Anregung wird als sinnvoll erachtet und orientiert sich in ihren Vorgaben an denen für Gauben, um eine einheitliche Struktur zu erhalten.

## **Sachverhalt zu 2:**

### **Strukturelle Belange**

**a) Erweiterung des Bereiches A**

In den Bereichen C und D, die eine große Fläche des Plangebietes einnehmen, ist eine Traufhöhe von 4,30 m bis 4,50 m bzw. von max. 4,30 m festgesetzt. Mehrfach wurde vorgetragen, dass diese Vorgaben keine Zwei-Geschossigkeit mit vollwertigen Geschossen zuließe und die Höhen zu gering seien. Um hier dem Wunsch der Bürger gerecht zu werden und gleichzeitig die klaren Strukturen des Gebietes zu erhalten, soll der bestehende Bereich A in A1 umbenannt werden und eine Ausweisung einer Fläche A2 mit gleichen Traufhöhen (mit Traufhöhen von 6,00 m bis 6,30 m) erfolgen. Während im Bereich A1 der Bau von 2 Vollgeschossen mit Flachdach und Staffelgeschoss festgelegt ist, ermöglicht der Bereich A2 bei 2 Vollgeschossen mit einem flach geneigten Dach den Bau von (kleinen) Stadtvillen. Als städtebaulich verbindendes Element wirkt hier die Traufhöhe. Die Ausdehnung dieses Bereiches im vorderen Teil des Plangebietes, nahe der Osterwicker Straße ist logisch und entspricht der Staffelung von eher öffentlichen, städtischen zu privaten, individuellen Zonen im Baugebiet.

**b) Schaffung eines zusätzlichen Bereiches F**

Die Offenlage hat gezeigt, dass eine Nachfrage nach einer reinen eingeschossigen Bebauung ohne Innentreppe bzw. barrierefreiem Wohnen besteht. Durch das Absenken der Traufhöhe soll eine solche Bebauung im hinteren Bereich des Plangebietes zwischen Bahn und Sportplatz nun fest verortet werden. Angrenzend an den Bereich D (niedrige Traufhöhe) und ohne Straßenrand bildende Funktion wird sich diese Bauform hier einfügen. Definiert werden soll sie als zusätzlicher Bereich F. Es sollen maximale Trauf- und Firsthöhen von 3,50 m bzw. 5,50 m festgelegt werden. Die Ausbildung des Daches kann sowohl als Flachdach als auch als flach geneigtes Dach erfolgen.

**c) Erschließung von Grundstücken**

Die Erreichbarkeit von zwei Grundstücken zum Sportplatz ist bisher nur über die eingetragenen Fuß- und Radwege gesichert. Als Anregung wurde die Frage nach der Erschließung dieser Grundstücke gestellt. Diese soll wie folgt sicher gestellt werden: Die Fuß- und Radwege werden auf 4 m verbreitert und die Straßenfläche um das für die Erschließung notwendige Stück weiter geführt.

### **Sachverhalt zu 3:**

#### **Sonstige Belange, die im Rahmen der Bürgeranhörung vorgebracht wurden.**

##### **a) Kinderspielplatz**

Als Bürgeranregung wurde vorgetragen, den Spielplatz am Darfelder Weg zu erhalten, um ein Überqueren der Bahngleise zum Spielplatz im Wohngebiet Citadelle zu vermeiden.

2007 wurde eine Bestandserfassung aller Spielplätze in Coesfeld aufgestellt. In dieser Zusammenstellung wurde der Spielplatz am Darfelder Weg mit 36 Punkten im hinteren Bereich eingeordnet (zum Vergleich, der am besten bewertete Spielplatz erhielt 97 Punkte). In der weiteren Diskussion wurde letztmalig im UPB am 23.06.2010 besprochen, auf diesen Spielplatz zu verzichten. Entsprechend aller Vorabstimmungen wurde dies unter anderem wie folgt begründet: Es sind fast ausschließlich Einfamilienhäuser geplant. Kleinkinder können daher spielen im an das Haus angrenzenden Bereich / eigenen Garten spielen und dürfen ohne Aufsicht ohnehin nicht alleine den Spielplatz aufsuchen, auch nicht innerhalb des Gebietes. Für Schulkinder sei der Übergang zumutbar. Zudem spielen Kinder auch improvisiert im Umfeld und den vorhandenen Grünanlagen. Dementsprechend soll der Anregung, einen Spielplatz im Plangebiet zu schaffen nicht entsprochen werden. Für eine Übergangszeit kann ggf. ein noch freies Grundstück im Einvernehmen mit den Nachbarn als Spielfläche genutzt und gestaltet werden, ohne dass dies zu einer Festsetzung (Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielbereich) führt.

##### **b) Baugrund, Schotterfläche**

Als Bürgeranregung wurde vorgetragen, die Schotterfläche im westlichen Bereich des Plangebietes auf Altlasten zu untersuchen. Für diese Fläche bestehen jedoch keine Hinweise auf Altlasten. Dementsprechend sind keine Untersuchungen vorgenommen worden. Auch der Kreis hat diesen Bereich vor dem Hintergrund Altlasten aus der Betrachtung genommen. Da abschließend ohnehin für jedes Grundstück eine Altlastenüberprüfung durchgeführt werden soll wird dieser Anregung nicht entsprochen.

Darüber hinaus ist gefragt worden, ob vor dem Verkauf die Anfüllböden auf diesem Bereich abgetragen und durch Mutterboden ersetzt werden. Diese Frage berührt die Belange des Bebauungsplanes jedoch nicht.

##### **c) Schallschutz, Haltepunkt Schulzentrum**

Als Bürgeranregung wurde angefragt, ob der geplante Bahn-Haltepunkt Schulzentrum für die Lärmschutzberechnungen des Gutachtens eingerechnet werden muss. Bereits im Rahmen der Planung zu der angesprochenen Haltestelle wurde die Thematik des Lärmschutzes abschließend mit folgendem Ergebnis geklärt. Grundsätzlich werden die Immissionspegel von Zug- und Rangierfahrten in Personenbahnhöfen entsprechend der 16. BImSchV in Verbindung mit der Richtlinie Schall 03 wie für die freie Strecke berechnet. Dementsprechend ist der Haltepunkt als lärmneutral zu bewerten.

##### **d) Schausteller, Mehrzweckplatz**

Als Bürgeranregung wurde angefragt, wo die Schausteller in Zukunft ihre Wagen aufstellen werden und ob ausgeschlossen werden kann, dass die Kirmes jemals wieder auf den Mehrzweckplatz verlegt wird. Beide Anfragen betreffen die Belange des Bebauungsplanes jedoch nicht und können somit nicht in diesem Zusammenhang beantwortet werden. Das Lärmschutzgutachten ist jedoch auch für den Bereich des Mehrzweckplatzes bindend.

##### **e) Alternative Energien**

Die Bürgeranregung ob die Stadt im Bereich alternative Energien für die privaten Bauherren im Plangebiet begleitend tätig sein kann, ist wie folgt zu beantworten: Im Rahmen des Verfahrens sind die Träger öffentlicher Belange, die für die vollständige Erschließung (Abwasser, Trinkwasser und Strom) der Grundstücke zuständig sind beteiligt worden. Ein darüber hinaus gehendes Engagement der privaten Bauherren in diesem Bereich wird von der Stadt zwar begrüßt, stellt aber einen privaten Belang dar.

**f) Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern.**

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutz- und Trenngrün wurden Gehölze I. Ordnung (Wuchshöhe bis 40 m) und II. Ordnung (Wuchshöhe bis 20 m) festgesetzt. Diese Höhen wurden vor dem Hintergrund einer Verschattung als kritisch angesehen. Da die II. Ordnung immerhin noch 20 m Wuchshöhe zulässt, kann unter Abwägung der privaten Belange auf die Festsetzung der I. Ordnung verzichtet werden.

**Sachverhalt zu 4:**

**Einwendung Familie [REDACTED] vom 25.09.2010**

**a) Bestehende Mauer und Bepflanzung**

Das Grundstück der Familie [REDACTED] ist zur öffentlichen Verkehrsfläche durch eine bestehende Mauer (Höhe > 1 m) und Bepflanzung eingefriedet. Diese Form der Einfriedung ist nach dem Bebauungsplan nicht zulässig. Die Nachfrage nach Bestandsschutz ist wie folgt zu beantworten: Einfriedungen sind gemäß § 65 (1) Nr. 13 BauO NRW nur bis zu einer Höhe von 1m zur öffentlichen Verkehrsfläche genehmigungsfrei. Demnach handelt es sich hier um eine genehmigungspflichtige Anlage, für die jedoch keine Genehmigung vorliegt. Der Bestandsschutz gilt für rechtmäßig errichtete Gebäude oder Anlagen. Wie im Weiteren verfahren wird ist noch nicht abschließend geklärt. Eine einvernehmliche Regelung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens wird angestrebt. Ein den Bebauungsplan betreffender Belang liegt jedoch nicht vor.

**b) Nutzung (Unterbringung von 6 Ponys)**

Auf dem Grundstück befinden sich nicht genehmigte bauliche Anlagen zur Unterbringung von Ponys und ein Parcours für heiltherapeutisches Reiten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird dieses Grundstück planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In einem WA ist Pferdehaltung i.d.R. unzulässig. Da die Familie [REDACTED] das Grundstück jedoch aus privaten Gründen wie bisher weiter nutzen möchte, soll wie folgt verfahren werden: Zwar besteht für die genannte Nutzung mit den Gebäuden kein Bestandsschutz (keine Baugenehmigung), auf Grund der privaten Situation (starke körperliche Behinderung des Mannes) will die Stadt dennoch behilflich sein, ein Alternativgrundstück zu finden. Ein Anspruch auf diese Unterstützung besteht jedoch nicht. In die Verträge der angrenzenden Grundstücke, die durch die SEG veräußert werden, sollen entsprechende Duldungen für die Ställe für einen Zeitraum von 10 Jahren einfließen. Die gegenüberliegenden Grundstücke werden durch Private verkauft. Somit besteht hier keine Möglichkeit auf die Verträge zu Gunsten der Pferdehaltung Einfluss zu nehmen.

**d) Einbuchtung durch Verkehrsflächen**

Die Verkehrsplanung sieht eine Einbuchtung der öffentlichen Verkehrsfläche in das Grundstück [REDACTED] vor. Die Familie [REDACTED] ist unter Berücksichtigung ihrer Interessen bereit diesen Anteil an die SEG zu verkaufen. Da dies aus baurechtlicher Sicht schwierig ist, wird auf die Einbuchtung verzichtet und die Verkehrsplanung hier an die Bestandsgrenze angepasst.

**d) Agravis**

Es wurde angefragt, warum die Agravis nicht in die Berechnung der Erschließungskosten einbezogen wurden. Der Sachverhalt wurde geprüft: Die Agravis ist einzuberechnen. Dieses Versäumnis wird nachgeholt.

### **Sachverhalt zu 5:**

#### **FB 30 der Stadt Coesfeld**

Durch den Fachbereich 30 der Stadt Coesfeld wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche (Hecken etc.) an Grundstücksseiten mit Zufahrten eine maximale Höhe von 0,80 m nicht überschreiten dürfen. Diese Einwendung wurde in Form einer Textlichen Festsetzung mit Ausnahme des Bereiches C und D\* in den Bebauungsplan integriert. Die angesprochenen Bereiche haben auf Grund der Ausrichtung der Grundstücke einen Teil des Nutzgartens vor dem Haus. Hier eine niedrige Einfriedung zu fordern würde dem Bedürfnis nach Privatheit im Garten zuwider laufen. In der Abwägung wird entschieden, die Ausnahmen zu erhalten. Das Risiko ist unter Berücksichtigung der Verantwortung jedes Einzelnen, in solchen Situationen entsprechend vorsichtig zu fahren, vertretbar. Der Anregung wird damit nur teilweise entsprochen.

### **Sachverhalt zu 6:**

#### **FB 70 der Stadt Coesfeld**

Der Fachbereich 70 der Stadt Coesfeld macht darauf aufmerksam, dass sich rechts und links der Zufahrten zum Plangebiet von der Osterwicker Straße Bäume befinden. Diese Bäume werden in den nächsten Jahren an Stammumfang und Größe zunehmen und dadurch die Einsichtnahme in die Osterwicker Straße für den abfließenden Verkehr aus dem Wohngebiet behindern. Aus diesem Grund sollen hier Sicherheitsmaßnahmen in Form von Spiegeln eingeplant werden. Der Anregung wird beim Ausbau der besagten Einmündungen gefolgt. Die Anregung ist zudem an den Fachbereich 30 (Verkehr) weitergeleitet worden. Eine Festschreibung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

### **Sachverhalt zu 7:**

#### **AWW der Stadt Coesfeld**

Aus dem Schreiben des Abwasserwerkes geht folgende Anmerkung hervor: Der zukünftige Verlauf der privaten Anschlussleitungen für die hinten liegenden Grundstücke ist durch Baulast zu sichern. Die Anregung wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Sachverhalt zu 8:**

#### **Stadtwerke**

##### **a) Bäume:**

Im Bereich des Darfelder Weges 73 bis 81 b sind die geplanten Baumstandorte nicht möglich, da dort Versorgungsleitungen bzw. Hausanschlüsse liegen. Dieser Anregung wird dahingehend entsprochen, dass auf die betroffenen Bäume verzichtet wird.

##### **b) Löschwasser:**

Die Stadtwerke machen in ihrer Stellungnahme deutlich, dass das öffentliche Wasserversorgungsnetz primär der Trinkwasserversorgung dient und eine verpflichtende Löschwasservorhaltung nicht über das leitungsgebundene Trinkwassernetz sicherzustellen ist. Dementsprechend müsste die Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen erfolgen. Nach Rücksprache mit der Feuerwehr Coesfeld kann davon ausgegangen werden, dass durch die vier vorhandenen Unterflurhydranten der Grundschutz für ein Allgemeines Wohngebiet in der Regel sichergestellt ist. Eine Garantie könne jedoch auf Grund der fehlenden Aussage der Stadtwerke zu den Kapazitäten der Leitungen/Hydranten nicht gegeben werden. Die Berkel und das CoeBad könnten zusätzlich als Entnahmestelle von jeweils 48 m<sup>3</sup>/h angerechnet werden, wobei jeweils eine Verlängerung der Einsatzzeit von 15 bis 30 Minuten für

den Aufbau dieser Löschwasserversorgungen anzusetzen wäre. Vor dem beschriebenen Hintergrund wird seitens der Stadt weiterhin davon ausgegangen, dass die Löschwasserversorgung für das Plangebiet sichergestellt ist. Der Anregung wird damit nur teilweise entsprochen.

### **Sachverhalt zu 9:**

#### **Kreis Coesfeld**

##### **a) Altlasten / Bodenschutz**

Gemäß der Unteren Bodenschutzbehörde ist die Sanierung oder Sicherung der schädlichen Bodenveränderungen vor Rechtskraft verbindlich zu regeln und eine Gefährdungsabschätzung für den Pfad Boden-Grundwasser durchzuführen. Dem wird dahingehend entsprochen, dass ein öffentlich rechtlicher Vertrag vor Satzungsbeschluss abgeschlossen wird. Ein Entwurf zum Sanierungsplan des Geländes liegt bereits vor und ist mit dem Kreis abgestimmt worden. Ebenso ist eine Gefährdungsabschätzung für den Pfad Boden-Grundwasser beauftragt worden. Auch darüber ist der Kreis informiert.

##### **b) Untere Landschaftsbehörde**

Die Untere Landschaftsbehörde macht darauf aufmerksam, dass sicherzustellen ist, dass ggfs. erforderliche Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen Bestandteil des Satzungsbeschlusses werden. Des Weiteren wird deutlich gemacht, dass Eingriffe in Fledermausquartiere einer Befreiung oder Ausnahmegenehmigung durch die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld bedürfen. Zum Schutz der Fledermäuse wurden zwischen der Stadt Coesfeld, den Fachgutachtern (Echolot), dem Planungsbüro WOP und der ULB folgende Maßnahmen abgestimmt. Da der Abriss der Hallen im Winter vorgesehen ist, sollen die Tiere vor Einsetzen der Winterstarre (Torpor) zum Auszug bewegt werden. Dies soll erreicht werden, in dem in den Gebäuden (durch geringfügige bauliche Veränderungen) ein ungünstiges Klima geschaffen wird. Gleichzeitig werden in der näheren Umgebung 5 Ausgleichsquartiere (Spaltenkästen) aufgehängt, die dann von den Tieren als Ersatz genutzt werden sollen. Trotz aller Bemühungen ist es jedoch nicht auszuschließen, dass dennoch Tiere getötet werden. Da jedoch gemäß § 44 (5) BNatSchG mit Hilfe der Kompensationsmaßnahmen die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird, ist eine Ausnahmegenehmigung nicht erforderlich. Sowohl die genannten Maßnahmen als auch der Verzicht auf die Ausnahmegenehmigung ist mit der Unteren Landschaftsbehörde am 14.10.2010 einvernehmlich abgestimmt worden.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen zum Schnitt von Gehölzen zu beachten sind. Unter Hinweise, Punkt 4 des Bebauungsplanes wird darauf eingegangen.

Den Vorgaben der Unteren Landschaftsbehörde wird damit entsprochen.

##### **d) Untere Gesundheitsbehörde / Fachdienst Immissionsschutz**

Sowohl die Untere Gesundheitsbehörde als auch der Fachdienst Immissionsschutz weisen darauf hin, dass die aus dem Lärmschutzgutachten des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge v. Juni 2010 resultierenden Vorgaben übernommen und umgesetzt werden müssen. Als verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes wird das Gutachten vollinhaltlich berücksichtigt und umgesetzt. Weitere Anmerkungen wurden nicht vorgebracht.

##### **d) Brandschutzdienststelle**

Die Brandschutzdienststelle verweist auf die definierten Anforderungen in der Stellungnahme vom 04.06.2010. Die Belange wurden bereits in der Abwägung zur frühzeitigen TÖB-Beteiligung ausgewertet.

### **Sachverhalt zu 10+11:**

Während der öffentlichen Auslegung sind keine weiteren Hinweise und Anregungen vorgebracht worden. Somit können der Bebauungsplan und die Begründung in der vorliegenden Fassung beschlossen werden.

Die Begründung und die textlichen Festsetzungen sind als Anlagen beigefügt.

**Anlagen:**

Bebauungsplan

Begründung

Textliche Festsetzungen

Stellungnahmen

Artenschutzprüfung mit Anlagen

Entwurf Sanierungsplan