

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

Datum:
22.03.2019

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	02.04.2019	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	03.04.2019	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	11.04.2019	Entscheidung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 148 "Wohnquartier Magdalenenhof" -
Satzungsbeschluss
- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen
- Satzungsbeschluss
- Beschluss der Begründung**

Beschlussvorschlag 1:

Die Abwägung der im Rahmen der „öffentlichen Auslegung“ (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 6) 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. Eine differenzierte Festsetzung zu den jeweiligen Gebäudehöhen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
- 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 den zum Kapellenweg giebelständigen Gebäudeteil 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.
- Die Befestigung des Gehwegs wird mit einem Ökopflaster ausgeführt, welches für die Nutzung von alten, gehbehinderten Menschen tauglich ist.
- 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.
- 1.2 *Ein Beschluss erübrigt sich (siehe Sachverhalt Punkt 1.2)*
- 1.3 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 7.1) wird wie folgt beschlossen:

- 2.1. Es wird beschlossen, den Hinweis der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 6, Bergbau) auf die Lage des 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:

Die Abwägung der im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB) vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 8.1) wird wie folgt beschlossen:

- 3.1. Es wird beschlossen, die Stellungnahme der Stadtwerke Coesfeld zur Kenntnis zu nehmen. Der Anregung, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke festzusetzen, wird nicht gefolgt.

Beschlussvorschlag 4:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 148 "Wohnquartier Magdalenenhof" 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 5:

Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 148 „Wohnquartier Magdalenenhof“ wird beschlossen.

Sachverhalt:

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. 200 qm)
- Gemarkung Lette, Flur 18, Teil des Flurstückes 138 (rd. 30 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.

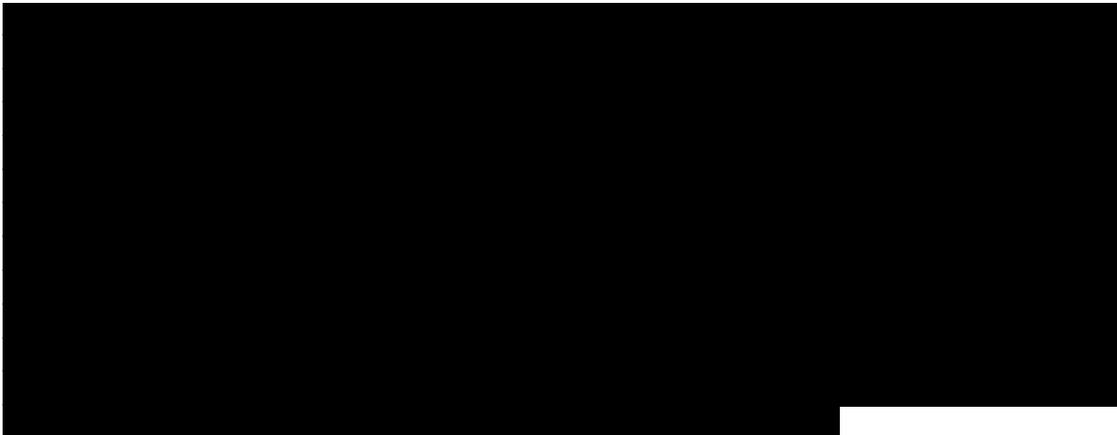
C Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der „öffentlichen Auslegung“ (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

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. Im Rahmen der Beteiligung wurden bezüglich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 148 folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 6) geäußert.

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.

Es erfolgt eine differenziertere Festsetzung der jeweiligen Gebäudehöhen ohne größeren Spielraum zwischen der Planung gemäß der Vorhaben- und Erschließungsplanung. Die einzelnen Gebäudeteile „Haus 1“ und „Haus 2“ sowie die zusätzliche Unterteilung des Hauses 1 nach „Tagespflege und Wohnungsbau“ werden mit der Festsetzung von Baugrenzen differenziert und jeweils mit maximalen Trauf- und Firsthöhen versehen.

Folgende Höhen werden festgesetzt:

Haus 1, Wohnungsteil und Haus 2:

Die maximale Traufhöhe wird auf 87,50m ü. NHN, die maximale Firsthöhe wird auf 90,25m ü. NHN festgesetzt. 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 ü. NHN. Die Traufhöhe mit 88,00m ü. NHN 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 Höhenfestsetzungen 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. 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 („Längsbaukörper“).

Dies erfolgt ebenso für den zum Kapellenweg giebelständigen Gebäudeteil der Tagespflege, dessen Abstand zum geplanten Fußweg dann 3,0 m beträgt. Ein Erfordernis für eine grundsätzlich engere Festsetzung der überbaubaren Flächen wird jedoch nicht gesehen.

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 den zum Kapellenweg giebelständigen Gebäudeteil 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, so dass 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.

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 Grundstücksfläche des BHDs insgesamt 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, der Anregung in Teilen zu folgen. Die Schaffung eines privaten Gehwegs als Verbindung zwischen der Stellplatzanlage und dem Eingang zum Haus 1 ist vorzusehen.

Die Befestigung des Gehwegs wird mit einem Ökopflaster ausgeführt, welches für die Nutzung von alten, gehbehinderten Menschen tauglich ist.

- 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):

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

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 wurden die vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanäle im Umfeld des Plangebietes auf ihre hydraulische Leistungsfähigkeit hin überprüft. Der heute dem Stand der Technik entsprechende Entwässerungskomfort kann durch eine Verbindung der Mischwasserkanäle in den Straßen Kapellenweg und Hemingkamp noch erhöht werden. Durch die Vermaschung der Kanalisation wird, trotz der zusätzlichen Versiegelung, der hydraulische Komfort insgesamt verbessert. 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. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen. 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 9) 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):

[REDACTED]

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))

[REDACTED]

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 Lärmbelästigung 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 2) 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:

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 (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 7.1).

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 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 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 des 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 Oberkreide 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 (Schreiben vom 28.11.2018):

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.

2.9 Vodafone GmbH (Schreiben vom 24.01.2019 – nach Ablauf der Offenlagefrist (20.11.-19.12.2018)):

Es wird darauf hingewiesen, dass für einen störungsfreien Betrieb um die „Linien“ der Richtfunkstrecken ein Freiraum von mindestens 25 m in jede Richtung eingehalten werden muss. Die mitgeteilten Koordinaten des geplanten Bauvorhabens halten den benötigten Sicherheitsabstand zu den in Betrieb befindlichen Richtfunkverbindungen ein. Daher besteht in diesem Fall kein Konfliktpotenzial seitens der Vodafone GmbH.

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 7.2):

- Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 – Wasserwirtschaft (Schreiben vom 21.11.2018)
- Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen (Schreiben vom 28.11.2018)
- Handwerkskammer Münster (Schreiben vom 14.12.2018)
- Evonik Technology & Infrastructure GmbH (Schreiben vom 22.11.2018)
- Stadt Dülmen (Schreiben vom 28.11.2018)
- Gemeinde Nottuln (Schreiben vom 20.11.2018)
- PLEdoc GmbH (Schreiben vom 21.11.2018 und vom 26.11.2018)
- Thyssengas GmbH (Schreiben vom 20.11.2018)
- Amprion GmbH (Schreiben vom 27.11.2018)
- Telefonica Germany GmbH & Co. OHG (Schreiben vom 05.12.2018)

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 0,65 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.

F Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der „erneuten öffentlichen Auslegung“ (gem. § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB)

Die erneute Offenlegung gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.03.2019 bis einschließlich 16.03.2019. Im Rahmen der Beteiligung wurden zu den geänderten Teilen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 148 „Wohnquartier Magdalenenhof“ keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken geäußert.

G Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB)

Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.03.2019 bis einschließlich 16.03.2019. Im Rahmen der Beteiligung wurden Stellungnahmen (Anlage 8.1) abgegeben, die Hinweise, Anregungen oder Bedenken enthalten, die sich z.T. jedoch nicht auf die geänderten Teile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 148 „Wohnquartier Magdalenenhof“ beziehen:

- 3.1 Stadtwerke Coesfeld GmbH, Ergänzung der Stellungnahme vom 11.12.18 im Rahmen der erneuten Offenlage (Schreiben vom 07.03.2019):

Es wird darauf hingewiesen, dass im Kreuzungsbereich Kapellenweg / Magdalenen Straße (Flurstück 122) die Gasleitung VG 100 PEh der Stadtwerke Coesfeld GmbH liegt. Es wird angeregt, dass in dem Bereich, wo die Gasleitung auf dem Vorhabengebiet liegt, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einem Schutzstreifen von 3 m jeweils zur Hälfte der Leitungsachse zu Gunsten der Stadtwerke Coesfeld einzutragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Stadtwerke im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 148 ist entbehrlich. Im Rahmen des Grundstückskaufvertrages ist eine Grunddienstbarkeit für die Gasleitung einzutragen.

Beschlussvorschlag 3.1:

Es wird beschlossen, die Stellungnahme der Stadtwerke Coesfeld zur Kenntnis zu nehmen. Der Anregung, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke festzusetzen, wird nicht gefolgt.

3.2 Kreis Coesfeld (Untere Naturschutzbehörde) – Schreiben vom 16.03.2019

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Straftatbestände die in der Begründung vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen sind:

- Abriss- und Gehölzarbeiten sind im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- als Ersatz für verlorenes Fledermaus-Quartierspotenzial sind Flachkästen oder andere Spaltenquartiere nach Möglichkeit im Turm des ehem. Kirchengebäudes zu installieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 17.12.2018 wird verwiesen (siehe Pkt. 2.2). Ein entsprechender Hinweis wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

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

3.3 Kreis Coesfeld (Brandschutzdienststelle) – Schreiben vom 16.03.2019

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile. Es wird darauf hingewiesen, dass die Brandschutzdienststelle vorbehaltlich der Baugenehmigungsplanung zustimmt, wenn die vorgeschlagenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise berücksichtigt werden.

Es bestehen Bedenken bezüglich der Personenrettung über Leitern der Feuerwehr (hier: tragbare Leitern sowie Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr) wegen der großen Anzahl von Personen und der zu erwartenden erhöhten Hilfsbedürftigkeit dieser Personen. Eine derartige Rettung erfolgt erschwert und kann nicht in vertretbarer Zeit durchgeführt werden (§ 33 Abs. 2 BauO NRW 2018). Der zweite Rettungsweg sollte daher für die Wohnanlage analog zum ersten Rettungsweg baulich sichergestellt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

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

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

3.4 Abwasserwerk der Stadt Coesfeld (Schreiben vom 13.03.2019)

- a) Es wird darauf hingewiesen, dass das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes im Trennsystem entwässert wird. Über einen jeweiligen Kontrollschacht wird das Abwasser in einen gemeinsamen Übergabeschacht und anschließend in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet.

Die vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanäle im Umfeld des Plangebietes wurden auf ihre hydraulische Leistungsfähigkeit hin überprüft. Der heute dem Stand der Technik entsprechende Entwässerungskomfort kann durch eine Verbindung der Mischwasserkanäle in den Straßen Kapellenweg und Hemingkamp noch erhöht werden. Durch die Vermaschung der Kanalisation wird, trotz der zusätzlichen Versiegelung, der hydraulische Komfort insgesamt verbessert.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt a):

Die Hinweise zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird unter Punkt 6 die Abwasserentsorgung entsprechend beschrieben.

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

- b) Es 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. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Punkt b):

Der Hinweis zum Überflutungsschutz wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits enthalten.

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

- c) Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Punkt c):

Der Hinweis zur Rückstausicherung wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits enthalten.

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

- d) Aufgrund des Bebauungsplanes werden Flächen erstmals an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen und baulich nutzbar. Für diese Flächen erhebt

die Stadt einen Anschlussbeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz i.V.m. der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld. Die Höhe dieses Kanalanschlussbeitrags wird vom Abwasserwerk ermittelt; die Veranlagung der Grundstückseigentümer erfolgt innerhalb von vier Jahren, nachdem dieser Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt d:

Die Hinweise zum Kanalanschlussbeitrag werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich nicht.

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

H Kenntnisnahme übrige Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB)

Von den folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB Stellungnahmen (Anlage 8.2) abgegeben, die keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zu den geänderten Teilen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 148 „Wohnquartier Magdalenenhof“ enthalten:

- Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 (Schreiben vom 06.03.2019)
- Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen (Schreiben vom 11.03.2019)
- Unitymedia NRW GmbH (Schreiben vom 15.03.2019)
- Evonik Technology & Infrastructure GmbH (Schreiben vom 27.02.2019)
- Stadt Dülmen (Schreiben vom 07.03.2019)
- Gemeinde Nottuln (Schreiben vom 07.03.2019)
- PLEdoc GmbH (Schreiben vom 27.02.2019)
- Amprion GmbH (Schreiben vom 13.03.2019)
- Telefonica Germany GmbH & Co. OHG (Schreiben vom 01.03.2019)

I Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB

Der nach § 12 BauGB erforderliche Durchführungsvertrag als drittes rechtlich vorgeschriebenes Element neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan befindet sich in der Abstimmung und wird bis zum Satzungsbeschluss vom Vorhabenträger unterschrieben vorliegen.

Im Vertrag werden folgende Punkte geregelt:

- (1) Voraussetzungen für die Durchführung und den Abschluss der Baumaßnahme, u.a. geregelt in Kaufvertrag zum Erwerb der zukünftigen Stellplatzfläche und des Gehwegstreifens von der Stadt
- (2) Grundbuchliche Absicherung einer Gasleitung der Stadtwerke Coesfeld
- (3) Gestaltung Gebäude und Außenanlagen
- (4) Anpassung private Flächen an öffentliche Verkehrsflächen und Regelungen zur Wiederherstellung von in Gebrauch genommener städtischer Erschließungsanlagen während der gesamten Bauzeit
- (5) Belange zur Gewährleistung und Abnahme
- (6) Festlegungen zur Durchführungsverpflichtung und Durchführungsfristen
- (7) Festlegungen zu Auflagen / Rückbauverpflichtung bei Aufgabe des Vorhabens
- (8) Festlegung von Sicherheitsleistungen

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 148
- 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 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB)
 - 8.1 mit Hinweisen, Anregungen, Bedenken
 - 8.2 ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken
- 9 Gesprächsprotokoll zum Termin am 04.12.2018 (Stand 11.12.2018)

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

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