

**S i t z u n g s v o r l a g e**  
**öffentliche Sitzung**

Für den:

Planungs-, Bau- und Umweltausschuss  
Rat

Bürgermeister: \_\_\_\_\_

Erster Beigeordneter: \_\_\_\_\_

Fachbereichsleiter: \_\_\_\_\_

---

**Betreff:**            **Bebauungsplan "Ziegelei" im Ortsteil Osterwick**  
                         **hier: Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.**  
                         **2 Baugesetzbuch (BauGB)**  
                         **sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

**Bezug:**            **PIBUA, 25.11.2003, SV VI/413, Rat 11.12.2003**  
                         **PIBUA 29.04.2004, SV VI/468**  
                         **PIBUA, 03.03.2005, TOP 3.0; Rat 10.03.2005, TOP 7.0**  
                         **PIBUA, 19.05.2005, TOP 7.0, Rat 25.05.2005, TOP 7.0**

---

Höhe der tatsächlichen/ voraussichtlichen Kosten:    6.454,00 €

---

Finanzierung durch Mittel bei der HHSt.:                    61000.94000

Über-/ außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von:

Finanzierungs-/ Deckungsvorschlag:                    61000.36700

---

**Beschlussvorschlag:**

„Den Beschlussvorschlägen wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan „Ziegelei“ mit dazugehöriger Begründung wird gemäß § 10 BauGB als  
Satzung beschlossen.“

---

**Sachverhalt:**

In seiner Sitzung am 25. Mai 2005 hat der Gemeinderat beschlossen, den für die erneute öffentliche Auslegung gebilligten Entwurf des Bebauungsplanes „Ziegelei“ nebst dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.

Der vorgenannte Planentwurf mit dem Entwurf der Begründung hat in der Zeit vom 17. Juni 2005 bis zum 1. August 2005 im Rathaus während der allgemeinen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Im Zuge des Offenlegungsverfahrens sind Stellungnahmen eingegangen. Diese sind im Wortlaut aus den **Anlagen I - III** ersichtlich. Den **Anlagen** ist zudem der entsprechende Beschlussvorschlag beigefügt.

In der Sitzung werden diese von einem Vertreter des Planungsbüros Wolters Partner, Coesfeld, detailliert erläutert.

Es besteht die Möglichkeit, über sie sowohl einzeln als auch insgesamt Beschluss zu fassen.

Wie den Beschlussvorschlägen zu entnehmen ist, werden die Stellungnahmen berücksichtigt; es wird nunmehr verfahrenstechnisch erforderlich, den Satzungsbeschluss zu fassen.

Im Auftrage:

Musholt

**Beschlussvorschlag zur Stellungnahme des Landesbetriebes Straßen NRW,  
Coesfeld, vom 06.07.2005 (Anlage I),**

„Der Anregung, die zeichnerische Darstellung des eingetragenen Sichtdreiecks im Einmündungsbereich der Brockallee gem. „Bild 31 - Annäherungssicht der Ras-K“ zu korrigieren, wird gefolgt.“

Es handelt sich dabei jedoch nur um eine geringfügige zeichnerische Korrektur, die keine Auswirkungen auf angrenzende Flächen oder die im Bereich der Brockallee als zu erhalten festgesetzten Bäume besitzt.“

**Beschlussvorschlag zur Stellungnahme des Staatl. Umweltamtes Münster vom 07.07.2005 (Anlage II)**

„Die geäußerten Bedenken bzgl. der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Betriebswohnungen im Plangebiet werden zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der Tatsache, dass innerhalb des Plangebietes verschiedene Betriebe zugelassen werden können, ist die Möglichkeit auszuschließen, dass diese Betriebe jeweils einen Antrag auf Zulassung einer Betriebswohnung stellen könnten und daraus theoretisch ein Immissionskonflikt mit der geplanten Nutzung „Lagerung und Aufbereitung von Bauschutt“ entstehen könnte.

Das Plangebiet befindet sich im Besitz des Betreibers des geplanten Bauschutttaufbereitungsbetriebes, dessen Betriebsverlagerung in das Plangebiet ein vorrangiges Planungsziel darstellt. Es ist langfristig jedoch nicht auszuschließen, dass z.B. nach Eigentumswechsel eine kleinteiligere Eigentumsstruktur im Plangebiet entsteht und damit die angesprochenen Immissionskonflikte auftreten.

Vor diesem Hintergrund werden die gem. § 9 (3) Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen *„Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“* im Plangebiet ausgeschlossen, um langfristig zu vermeiden, dass durch die Ansiedlung verschiedener Betriebsleiterwohnungen ungesunde Wohnverhältnisse auftreten, die ggfls. zu einer Einschränkung der industriellen Nutzung führen.“

**Beschlussvorschlag zur Stellungnahme des Kreises Coesfeld, Coesfeld, vom 19.04.2005 (Anlage III),**

Fachdienst Kommunale Abwasserbeseitigung

„Die Hinweise auf die unterschiedlichen Behandlungsbedürftigkeiten von Niederschlagswasser auf der Grundlage des Erlasses des MUNLV vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ werden zur Kenntnis genommen um im Rahmen der für die Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren berücksichtigt.

Abteilung Brandschutz

„Die Löschwasserversorgung wird gemäß „Regelwerk-Arbeitsblatt“ W 405 der DVGW sicher gestellt. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung wird im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Unabhängig von einer möglichen Entnahme aus der vorbeiführenden Trinkwasserversorgungsleitung befinden sich in unmittelbarer Nähe mehrere offene Gewässer (Teiche) aus denen nahezu unbegrenzt Löschwasser entnommen werden kann.“

---

**Anlagen:**

Anlage I  
Anlage II  
Anlage III