

Federführung:

60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung

Produkt:

60.01 Stadtplanung

70.03 Park- und Grünanlagen

70.04 Kinderspielplätze

Datum:

Beratungsfolge:

Ausschuss für Planen und Bauen

Rat der Stadt Coesfeld

Sitzungsdatum:

24.08.2023

26.10.2023

Vorberatung

Entscheidung

## **Bebauungsplan Nr. 30a "SO Geschäftsstelle DRK-Kreisverband"**

**- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Stellungnahmen gem. § 1 Abs. 7 BauGB**

**- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

### **Beschlussvorschlag 1:**

Die Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlage 6) wird wie folgt beschlossen:

- 1.1.1 Die Bedenken hinsichtlich möglicher Lärmemissionen werden zurückgewiesen.
- 1.1.2 Die Bedenken hinsichtlich möglicher Lichtemissionen werden zurückgewiesen.
- 1.1.3 Der Anregung wird in Teilen gefolgt.

### **Beschlussvorschlag 2:**

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlage 5) wird wie folgt beschlossen:

- 2.1 Der Hinweis der EMERGY Führungs- und Servicegesellschaft mbH auf die Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone III wird zur Kenntnis genommen. Ein nachrichtlicher Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
- 2.3 Der Anregung des Kreises Coesfeld – Untere Bodenschutzbehörde, einen Hinweis hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird nicht gefolgt.
- 2.5 Der Hinweis der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis wird in die Planzeichnung und in die Begründung aufgenommen.
- 2.6.1 Die Bedenken hinsichtlich einer möglichen Anordnung einer Stellplatzanlage werden zurückgewiesen.

- 2.6.2 Der Hinweis der Bezirksregierung Münster – Dez. 54.2 auf die Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Coesfeld wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis zum Wasserschutzgebiet und auf die zu beachtenden Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung wird nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen
- 2.6.3 Der Hinweis der Bezirksregierung Münster – Dez. 54.2 wird zur Kenntnis genommen. In die Planzeichnung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen, dass die Untere Wasserbehörde im Genehmigungsverfahren zwecks Prüfung der der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu beteiligen ist.
- 2.6.4 Der Anregung der Bezirksregierung Münster – Dez. 54.2 wird gefolgt. Die EMERGY Führungs- und Servicegesellschaft mbH / Stadtwerke Coesfeld GmbH und der Kreis Coesfeld werden bereits am Planverfahren beteiligt.
- 2.6.5 Der Hinweis der Bezirksregierung Münster – Dez. 54.2 Wasserwirtschaft hinsichtlich der Genehmigung von Parkflächen betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes. Er wird im nachfolgenden Genehmigungsverfahren berücksichtigt.
- 2.6.6 Der Anregung auf wasserdurchlässige Materialien bei den PKW-Stellplatzanlagen zu verzichten, wird nicht gefolgt.
- 2.6.7 Der Anregung der Bezirksregierung Münster – Dez. 54.2 Wasserwirtschaft wird in Teilen gefolgt. Eine Empfehlung, bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall zu verwenden, wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Beschlussvorschlag 3:**

Der Bebauungsplan Nr. 30a "SO Geschäftsstelle DRK-Kreisverband" wird unter Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen und ihm die dazugehörige Begründung beigegeben.

## **Sachverhalt:**

### **A Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das ca. 0,21 ha große Plangebiet befindet sich südlich der „Bahnhofstraße“, rd. 1 km südöstlich des Stadtzentrums von Coesfeld entfernt. Es umfasst das Flurstück 512 vollständig sowie einen Teil des Flurstückes 513 (beide Flur 18, Gemarkung Coesfeld-Stadt). Begrenzt wird das Plangebiet durch:

- die „Bahnhofstraße“ im Norden,
- den „Grenzweg“ (Fuß-/Radweg) im Osten,
- den Spielplatz am „Grenzweg“ bzw. die Wohnbebauung „Münstersteinweg“ 7-11 im Süden und
- den „Münstersteinweg“ im Westen.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind gem. § 9 (7) des Baugesetzbuches (BauGB) entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Darüberhinaus wird die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 30a „SO Geschäftsstelle DRK-Kreisverband“ aus dem Übersichtsplan ersichtlich (s. Anlage 1).

### **B Planungsanlass / Zielsetzung**

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 19.05.2022 (siehe Vorlage 108/2022) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 30a „Sondergebiet Geschäftsstelle DRK-Kreisverband“ gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist aus folgenden Gründen erforderlich:

Im Plangebiet befindet sich derzeit ein Bürogebäude, in dem die Hauptverwaltung des Deutschen Roten Kreuzes – Kreisverband Coesfeld e.V. untergebracht ist. Aufgrund der zunehmenden Aufgabenvielfalt des DRK und dem damit wachsenden Arbeitsumfang sind die räumlichen Anforderungen an die Hauptverwaltung in den letzten Jahren stetig gewachsen. In einem ersten Schritt wurde im Jahr 2019 daher auf dem östlichen Teil des Flurstücks 512 ein III-geschossiger Neubau errichtet. Trotz dieses Neubaus bietet das Bürogebäude nicht mehr den nötigen Platz, um die Mitarbeiterschaft der Hauptverwaltung des DRK aufzunehmen. Um den Standort zukunftsfähig entwickeln zu können, werden seitens des DRK-Kreisverbandes Coesfeld e.V. nunmehr Baumaßnahmen angestrebt und potentielle Erweiterungen berücksichtigt. Vorgesehen ist, den am Standort befindlichen Altbau auf dem westlichen Teil des Flurstückes 512, der in räumlicher, sozialer, technischer oder energetischer Hinsicht nicht mehr den Anforderungen an eine moderne und barrierefreie Arbeitsstätte entspricht, durch einen III-geschossigen Neubau, der in seiner in der Gestaltung an den im Jahre 2019 errichteten Gebäudeteil anknüpft, zu ersetzen. Zudem wird eine Erweiterung Richtung Osten (Fläche des Bolzplatzes) angestrebt, um in diesem Bereich zunächst die nachzuweisenden Stellplätze unterzubringen.

Auf Basis der Festsetzungen des seit 1976 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 „Kolck, Bahnhofstraße“ sind die geplanten baulichen Maßnahmen und Erweiterungen nicht umsetzbar. Die damals getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl von 0,4, Geschossflächenzahl von 1,0) reichen nicht aus, um das geplante flächen- bzw. volumenmäßige Wachstum zu ermöglichen. Darüber hinaus wird die Erweiterungsfläche im Osten des Plangebietes im wirksamen Bebauungsplan gegenwärtig als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ festgesetzt. Demzufolge ist eine bauliche Nutzung dieser Fläche derzeit nicht genehmigungsfähig.

Das Ziel der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 30a „Sondergebiet Geschäftsstelle DRK-Kreisverband“ besteht entsprechend darin, eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, um die geplanten baulichen Maßnahmen und Erweiterungen zu ermöglichen, damit sich der Standort der Hauptverwaltung des DRK-Kreisverbandes Coesfeld zukunftsfähig entwickeln kann. Über ein Lärmgutachten ist die Verträglichkeit geprüft worden.

In einer Bürger:inneninformationsveranstaltung am 21.03.2023 stellten der DRK-Kreisverband, die beauftragten Planungsbüros und der FB 60 der Stadt die Planungen vor. Neben Fragen der baulichen Entwicklung und der ob notwendig hinterfragten Anlegung des DRK-Stellplatzes auf dem jetzigen Bolzplatz wurde die kritisch gesehene Verlagerung des Bolzplatzes erörtert – siehe hierzu in Anlage 9 das Protokoll.

Zum einen wurde die Notwendigkeit des Ausbaus der DRK-Geschäftsstelle und das notwendige Angebot von Stellplätzen direkt am Gebäude herausgearbeitet und das hohe öffentliche Interesse der Stadt an dieser Maßnahme betont. Der Vorhabenträger DRK sichert zu, dass der Eingriff auf die vorhandene Grünsubstanz für die Anlegung des Parkplatzes möglichst gering sein soll.

Zum anderen wurde erörtert, dass der im Bestand vorhandene Bolzplatz in diesem Zuge nicht ersatzlos aufgegeben werden soll, sondern auf eine rd. 200 m entfernt liegende Freifläche östlich des Gebäudes der Pestalozzischule bzw. südlich der Sporthalle verlegt werden. Seitens der Planungsträger wurde die Verlagerung des Bolzplatzes als zwar nicht ideal, aber nachweislich umsetzbar und zumutbar erläutert. Zur Vorbereitung des dafür notwendigen Bauantrages wurde über eine Immissionsprognose gutachterlich geklärt, dass der Bolzplatz mit entsprechendem/r Wall oder Wandanlage zur benachbarten Wohnbebauung errichtet werden. Dieses separate Verfahren ist über einen städtebaulichen Vertrag geregelt und nicht Gegenstand dieses Bauleitplans.

## **C Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 30a „Sondergebiet Geschäftsstelle DRK-Kreisverband“ wird auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind hierbei erfüllt: Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges der Stadt Coesfeld. Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 0,21 ha und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, begründet. Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete i. S. d. Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

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 sowie die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB erfolgt nach Abschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens die Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Wege der Anpassung. Künftig ist dieser Bereich als „Sonderbaufläche“ darzustellen.

In seiner Sitzung am 19.05.2022 hat der Rat der Stadt Coesfeld beschlossen, dass vor der Einbringung des Offenlagebeschlusses im Rat die Öffentlichkeit sowie insbesondere die Nachbarn der DRK-Geschäftsstelle und am neuen Standort des zu verlagernden Bolzplatzes zu informieren und zu beteiligen. Am 21.03.2023 fand in der Geschäftsstelle des DRK-Kreisverbandes (Bahnhofstraße 128, 48653 Coesfeld) eine Bürgerinformationsveranstaltung statt, in welcher der Planungsanlass, das Planverfahren, die städtebauliche Konzeption und die planungsrechtliche Umsetzung erläutert wurden. Für die Teilnehmer bestand die Möglichkeit, Hinweise, Anregungen und Bedenken zu äußern. Es erfolgt ein ausdrücklicher Verweis auf das Protokoll der Informationsveranstaltung (siehe Anlage 9).

## **D Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der „öffentlichen Auslegung“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die eingegangenen Originalstimmungen sind als Anlagen 6, 7.1 und 7.2 beigefügt. In der Abwägungstabelle (s Anlage 5) sind diese wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Die Abwägung erfolgt über die Beschlussvorschläge 1 und 2.

Die Beschlussnummer bezieht sich auf die Nummerierung der Stellungnahme in der Abwägungstabelle. Da nicht zu jeder Stellungnahme ein Beschlussvorschlag formuliert ist, ergeben sich Lücken in der Beschlussnummerierung.

## **Anlagen:**

- 1 Übersichtsplan
- 2 Bebauungsplan
- 3 Textliche Festsetzungen

- 4 Begründung
- 5 Abwägungstabelle

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

- 6 Stellungnahmen öffentlichen Auslegung (gemäß § 3 (2) BauGB)
- 7 Stellungnahmen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 (2) BauGB)
  - 7.1 mit Hinweisen, Anregungen, Bedenken
  - 7.2 ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken
- 8 Schallgutachten
- 9 Protokoll Informationsveranstaltung 21.3.23