

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:
70.20 Baubetriebshof

Datum:

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Planen und Bauen	30.11.2023	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 085b "Dülmener Straße / Hansestraße" - Beschluss zur Beteiligung
- Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB**

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85b „Dülmener Straße / Hansestraße“ zu beteiligen.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85b „Dülmener Straße / Hansestraße“ befindet sich etwa 1 km südlich der Stadtmitte Coesfelds.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die „Hansestraße“,
- im Osten durch die „Dülmener Straße“,
- im Süden den Verlauf des Hornebachs und
- im Westen durch den Verlauf des Tüskenbachs.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld Stadt, Flur 14, Flurstücke 54, 144, 156, 157, 202, 229, 317, 318, 320.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 85b „Dülmener Straße / Hansestraße“ wird aus dem Übersichtsplan ersichtlich (s. Anlage 1).

B Planungsanlass / Zielsetzung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 07.09.2023 (siehe Vorlage 218/2023) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 85b „Dülmener Straße / Hansestraße“ gemäß § 2 BauGB aufzustellen und das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Nachdem die Nutzung des im nördlichen Teil des Plangebietes bestehende Metallbaubetriebes aufgegeben wurde, wurden die Flächen durch einen Investor erworben. Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist nunmehr der Antrag dieses Investors auf Entwicklung der nördlichen Teile des Plangebietes für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit vier Nutzungsebenen. Unter anderem soll eine Dialyse-Praxis angesiedelt werden, die ihren Standort am Krankenhaus Coesfeld aufgeben musste.

Der bestehende Bebauungsplan setzt für das Plangebiet bisher durchgängig ein „Mischgebiet“ gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Vor dem Hintergrund der bestehenden Nutzungen im Plangebiet ist jedoch festzustellen, dass nach Realisierung des Bauvorhabens die Nutzungsstruktur der verbleibenden Flächen im Plangebiet, die fast vollständig gewerblich genutzt werden, mit der derzeitigen Festsetzung eines „Mischgebietes“ gem. § 6 BauNVO nicht mehr vereinbar sind.

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es daher, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung des geplanten Neubauvorhabens zu schaffen und gleichzeitig durch eine Überarbeitung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Plangebiet eine städtebaulich sinnvolle Zielperspektive zu schaffen, die die vorhandenen und geplanten Nutzungen differenziert sichert und ihnen gleichzeitig die notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten einräumt.

Für die planungsrechtliche Umsetzung dieser Zielsetzungen, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

C Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als „Bebauungsplan der Innentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da die entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges der Stadt Coesfeld. Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 1,1 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. In einem Scoping-Termin wurde jedoch im Rahmen der Erarbeitung der Festsetzungsinhalte wesentliche Belange mit den relevanten Behörden des Umweltamtes des Kreises Coesfeld und des Abwasserwerkes abgestimmt.

Grundsätzlich könnten aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung finden, wonach 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. Im vorliegenden Fall erfolgt jedoch eine Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft auf freiwilliger Basis.

Gemäß § 8 (2) 1 BauGB ist der Bebauungsplan für die geplante notwendige Festsetzung als Gewerbegebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sodass es in der Flächennutzungsplandarstellung einer Anpassung im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) 2 BauGB bedarf – von „gemischte Baufläche“ in „gewerbliche Baufläche“.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Entwurf Bebauungsplan (Planzeichnung)

3. Entwurf Bebauungsplan (Textliche Festsetzungen)
4. Entwurf Begründung

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

5. Schalltechnische Untersuchung