

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:
01.02 Grundstücksmanagement
60.01 Stadtplanung

Datum:
25.03.2024

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Planen und Bauen	11.04.2024	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	25.04.2024	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 85b "Dülmener Straße / Hansestraße"

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

- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag 1:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 5 beschlossen.

Beschlussvorschlag 2:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 6 beschlossen.

Beschlussvorschlag 3:

Die Abwägung der im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 7 beschlossen.

Beschlussvorschlag 4:

Der Bebauungsplan Nr. 85b "Dülmener Straße / Hansestraße" wird unter Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen und ihm die dazugehörige Begründung beigegeben.

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 muss.

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.

Zur Sicherung der Planung wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor geschlossen, der u.a. Verpflichtungen zu folgenden Punkten enthält:

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten Dritter
- Begrünung betroffener Flächen
- Kostenübernahme (in Verbindung mit dem Pachtvertrag)
- Ausgleich des Biotopwertdefizits
- Gestaltung der Außenfassade

Zudem wurde ein Pachtvertrag mit dem Investor über die Vermietung der Grundstücke Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 14, Flurstücke 317 und 318 geschlossen.

C Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ 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.

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 auf freiwilliger Basis ein Ausgleich für die im bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 85 „Gaswerk“ festgesetzten privaten Grün-/Ausgleichflächen. Hierzu wurden Verträge mit den Wirtschaftsbetrieben Kreis Coesfeld GmbH abgewickelt.

Gemäß § 8 (2) 1 BauGB ist der Bebauungsplan für die geplante notwendige Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) 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“.

Gemäß § 8 (2) 1 BauGB ist der Bebauungsplan für die geplante notwendige Festsetzung als Urbanes Gebiet (MU) zum Teil nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sodass es in der Flächennutzungsplandarstellung einer Anpassung im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) 2 BauGB bedarf – von Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge in gemischte Baufläche. Dabei handelt es sich um die Grundstücke Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 14, Flurstücke 317 und 318.

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	07.09.2023
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	Amtsblatt Nr. 12 (15.09.2023)
Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB	02.12.2023 – 02.01.2024
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	02.12.2023 – 02.01.2024
Erneute Beteiligung gem. §4a (3) BauGB	02.02.2024
Satzungsbeschluss	
Rechtskraft (Bekanntmachung)	

Aufgrund der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahme der Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 wurden nach der Offenlage die Grenzen der festgesetzten Überschwemmungsgebiete des Hornebachs im Süden des Plangebietes und des Tüskenbachs im Westen des Plangebietes nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Westen des Plangebietes wurde im festgesetzten Gewerbegebiet die Baugrenze ausschließlich für das Grundstück Gemarkung Coesfeld, Flur 14, Flurstück 320 geringfügig zurückgesetzt, so dass eine Überschneidung mit dem festgesetzten

Überschwemmungsgebiet vermieden wird. Aufgrund dessen wurde allerdings eine erneute Offenlage gem. § 4a (3) BauGB notwendig, da der Entwurf des Bebauungsplans nach der Veröffentlichung gem. §§3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB geändert wurde. Da durch diese Änderung des Bebauungsplanentwurfes die Grundzüge der Planung aber nicht berührt werden, wurde die Einholung der Stellungnahmen gem. § 4a (3) 4 BauGB auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit (hier: Eigentümerin des Flurstücks 320, Flur 14, Gemarkung Coesfeld Stadt) beschränkt. Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85b wurden seitens der betroffenen Eigentümerin im Rahmen der erneuten Offenlage nicht geäußert. Sie stimmt der Planung ausdrücklich zu (s. Anlagen 7 und 8).

D Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

In der Abwägungstabelle (s. Anlagen 5, 6 und 7) sind die eingegangenen Stellungnahmen wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Die Abwägung erfolgt über die Beschlussvorschläge 1 bis 3.

Die Beschlussvorschläge wurden so formuliert, dass die Abwägungstabelle im Gesamtpaket beschlossen wird. Den Ratsmitgliedern bleibt die Möglichkeit offen, die Abwägung einzelner Stellungnahmen separat abstimmen zu lassen oder geändert zu beschließen.

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Bebauungsplan (Planzeichnung)
- 3 Bebauungsplan (Textliche Festsetzungen)
- 4 Begründung inklusive Umweltbericht sowie Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- 5 Abwägungstabelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
- 6 Abwägungstabelle Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
- 7 Abwägungstabelle erneute Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB
- 8 Anschreiben zur erneuten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB

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

- 9 Schalltechnische Untersuchung