



Der Bürgermeister

# Öffentliche Beschlussvorlage 003/2007

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:  
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr  
Produkt:  
60.02 Bauleitplanung

Datum:  
09.01.2007

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	17.01.2007	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	25.01.2007	Entscheidung

## **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 "Bahnhofsquartier"**

- Beschluss zur Weiterführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Bebauungsplan (nach §30 BauGB) Nr. 87 "Bahnhofsquartier"**
- Änderung des Geltungsbereiches**
- Bericht über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**
- Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

### **Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 „Bahnhofsquartier“ als Bebauungsplan nach § 30 Baugesetzbuch („Angebotsbebauungsplan“) Nr. 87 „Bahnhofsquartier“ weiterzuführen.

### **Beschlussvorschlag 2:**

Es wird beschlossen, die Abgrenzung des Bebauungsplanes neu zu fassen. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die „Bahnhofstraße“, im Osten durch eine Linie die in einem Abstand von ca. 30m bis 80m in westlicher Richtung, parallel zur „Dülmener Straße“ verläuft im Süden und Osten durch die „Ladestraße“ umgrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem beiliegenden Übersichtsplan und aus der Planurkunde zu entnehmen.

### **Beschlussvorschlag 3:**

Das Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 18/4/2005 wird zur Kenntnis genommen. Die Niederschrift über den Erörterungstermin ist als Anlage beigefügt.

### **Beschlussvorschlag 4:**

Es wird beschlossen die Anregungen des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld zu berücksichtigen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

### **Beschlussvorschlag 5:**

Es wird beschlossen die Anregungen der Stadtwerke Coesfeld GmbH zur Kenntnis zu nehmen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

### **Beschlussvorschlag 6:**

Die Hinweise des Kreises Coesfeld werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 7:**

Die Stellungnahme vom Eisenbahnbundesamt und der Vermerk vom Planungsbüro ISR werden zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen sind als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 8:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 87 „Bahnhofsquartier“ und der Entwurf der Begründung werden beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist durchzuführen.

**Beschlussvorschlag 9:**

Es wird beschlossen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit den vorliegenden Unterlagen gem. § 4 BauGB zu beteiligen.

**Sachverhalt zu 1:**

Aufgrund der Konkretisierung des „Vorhabenbegriffs“ durch den Gesetzgeber und der damit verbundenen Anforderungen an einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan hinsichtlich der notwendigen Bestimmtheit der Planung wird das Verfahren als *Angebots-* Bebauungsplan Nr. 87 „Bahnhofsquartier“ weitergeführt. Gleichzeitig ergibt sich durch diese Veränderung eine wesentlich höhere Flexibilität für die zukünftigen Entwicklungen in diesem Bereich.

**Sachverhalt zu 2:**

Bei der Konkretisierung der Planungen hat sich die Möglichkeit eröffnet, weitere brachliegende Flächen in das Gesamtkonzept zu integrieren. Darüber hinaus werden im nördlichen Bereich zusätzliche Flächen für die Erschließung des Gebietes benötigt.

Aus diesem Grund ist eine Veränderung des Geltungsbereiches erforderlich.

**Sachverhalt zu 3:**

Die Einzelheiten zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind aus dem beiliegenden Protokoll zu entnehmen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte bereits im Jahr 2005 im Zusammenhang mit der Diskussion der Einzelhandelsentwicklungen und den Planungszielen für die Bereiche „Post“ und „Bahnhof“. Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen wurden die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 „Bahnhofsquartier“ beschlossen.

Da die Bürger bereits im Jahr 2005 grundsätzlich über die beabsichtigten Planungen informiert wurden, ist eine erneute frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nicht erforderlich.

**Sachverhalt zu 4:**

Seitens des Abwasserwerkes wird darauf hingewiesen, dass eine Versickerung von auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der Einstufung als verschmutztes Niederschlagswasser nicht zulässig ist. Außerdem kann wegen der ursprünglich gewerblichen Nutzung die Gefahr dass ausgewaschen Schadstoffe in das Grundwasser gelangen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Die Unterlagen werden dahingehend geändert, dass die gesamte Fläche an die Kanalisation anzuschließen ist. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist damit ausgeschlossen.

**Sachverhalt zu 5:**

Seitens der Stadtwerke Coesfeld GmbH werden keine Bedenken gegen die Planung geltend gemacht.

Die Problematik der Löschwasserversorgung aus Sicht der Stadtwerke wird in dem Schreiben nochmals deutlich gemacht. Da jedoch nach momentaner Einschätzung im näheren Umfeld keine alternativen Entnahmekquellen zur Verfügung stehen, wird das Trinkwassernetz gemäß den geltenden Vereinbarungen für die Sicherstellung des Grundschutzes herangezogen. In welchem Umfang vorhandene Brunnen oder Sammelbehälter in die Überlegungen einbezogen

werden können ist im Zusammenhang mit der konkreten Objektplanung zu prüfen. Sollten darüber hinaus für den „Objektschutz“ größere Wassermengen erforderlich sein, ist der Eigentümer bzw. Betreiber verpflichtet, diese durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. In den umliegenden Straßen (Entfernung deutlich unter 300m) befinden sich Leitungen, die eine Wassermenge von bis zu 192 m<sup>3</sup>/h liefern können. Nach aktueller Einschätzung und gem. Stellungnahme der Feuerwehr wird für die Sicherstellung des Grundschutzes von einer Wassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h ausgegangen.

Der Hinweis, dass seitens der Stadtwerke keine Gewähr für eine störungsfreie Löschwasserversorgung übernommen werden kann, wird zur Kenntnis genommen.

Die Eigentümer sind darüber informiert, dass für die Stromversorgung weiterer Abstimmungsbedarf mit den Stadtwerken besteht.

#### **Sachverhalt zu 6:**

Die Hinweise des Kreises Coesfeld bzgl. Altlasten und Grundwasser werden berücksichtigt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht mehr geplant.

Das Abwasserwerk hat eine Kopie der Stellungnahme erhalten und ist somit darüber informiert, dass notwendige Anträge rechtzeitig zu stellen sind.

Für den Grundschutz –Löschwasserversorgung- kann lt. Löschwasserplan im näheren Umfeld („Dülmener Straße“) eine Wassermenge von bis zu 192 m<sup>3</sup>/h entnommen werden. Darüber hinaus befinden sich in der „Gartenstraße“ und in der „Bahnhofstraße“ weitere Entnahmemöglichkeiten. Der Grundschutz ist auch nach momentaner Einschätzung der Feuerwehr damit sichergestellt.

Weitere Einzelheiten zum Brandschutz sind im Zusammenhang mit der konkreten Objektplanung mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

#### **Sachverhalt zu 7:**

Nachdem das Eisenbahnbundesamt ursprünglich davon ausging, dass Flächen überplant werden, die dem Fachplanungsvorbehalt der Bahn unterliegen, konnte der Sachverhalt mittlerweile geklärt werden. Die betroffenen Flächen der „Ladestraße“ befinden sich bereits seit längerer Zeit im Eigentum der Stadt Coesfeld.

Aus dem beiliegenden Vermerk ist zu entnehmen, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 87 keine Flächen mehr befinden, die noch dem Fachplanungsvorbehalt unterliegen.

Somit sind hier keine weiteren Maßnahmen zur Entwidmung oder Freistellung erforderlich.

Das Eisenbahnbundesamt wird im Rahmen der Behördenbeteiligung und öffentlichen Auslegung erneut beteiligt und zur Abgabe einer „aktuellen“ Stellungnahme aufgefordert.

#### **Sachverhalt zu 8+9:**

Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine weiteren Anregungen vorgebracht worden. Die öffentliche Auslegung ist somit mit den vorliegenden Unterlagen durchzuführen. Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung zu erfolgen.

#### **Anlagen:**

Bebauungsplanentwurf

Übersichtsplan

Begründung mit Umweltbericht

Textliche Festsetzungen

Protokoll frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Stellungnahmen