



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 058/2009

Dezernat II, gez.

Federführung:

60 - Planung, Bauordnung, Verkehr

Produkt:

60.01 Stadtplanung

Datum:

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen

18.03.2009

Vorberatung

Rat der Stadt Coesfeld

26.03.2009

Entscheidung

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120/2 "Gewerbepark Flamschen"

-Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen

-Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

-Satzungsbeschluss

-Beschluss der Begründung

Anregungen aus der „frühzeitigen Beteiligung“

Beschlussvorschlag 1:

Das Protokoll der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 15.12.2008 wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Punkte konnten während der Versammlung direkt beantwortet werden und sind somit in der Gesamtabwägung berücksichtigt.

Die Niederschrift über den Erörterungstermin ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen die Hinweise der Landwirtschaftskammer zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen die Anregungen des Forstamtes Münsterland zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 4:

Es wird beschlossen die Hinweise des Fachbereiches 30 zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 5:

Es wird beschlossen die Hinweise der Stadtwerke GmbH zur Kenntnis zu nehmen und die Anregungen zur Stromversorgung zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 6:

Es wird beschlossen die Anregungen der Fachdienste des Kreises Coesfeld zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Anregungen während der „öffentlichen Auslegung“

Beschlussvorschlag 7:

Die Hinweise der Stadtwerke Coesfeld GmbH werden zur Kenntnis genommen.
Die Stellungnahme ist als Anlage beigelegt.

Beschlussvorschlag 8:

Es wird beschlossen die von der Wehrbereichsverwaltung West vorgebrachte Anregung zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigelegt.

Beschlussvorschlag 9:

Es wird beschlossen die Anregung der Landwirtschaftskammer zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigelegt.

Beschlussvorschlag 10:

Es wird beschlossen die Hinweise des Kreises Coesfeld zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigelegt.

Beschlussvorschlag 11:

Es wird beschlossen, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die im Plangebiet festgesetzten Grünflächen und Pflanzgebieten, sowie durch Maßnahmen in angrenzenden Bebauungsplanbereichen auszugleichen ist.

Beschlussvorschlag 12:

Der Bebauungsplan Nr.120/2 „Gewerbepark Flamschen“ einschließlich der in den Plan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen wird als Satzung beschlossen.

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),

gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW Seite 256) in der zz. gültigen Fassung,

gemäß § 51a des Landeswassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) vom 25.06.1995 (GV NRW Seite 926) in der zz. gültigen Fassung,

gemäß den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO. NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW Seite 666), in der zz. gültigen Fassung.

Beschlussvorschlag 13:

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 120/2 „Gewerbepark Flamschen“ in der Fassung vom Oktober 2008 wird beschlossen.

Sachverhalt zu 1:

Während der Veranstaltung wurden verschiedene Themen diskutiert. Die aufgeworfenen Fragen konnten überwiegend direkt beantwortet werden. Sonstige Belange sind in den Unterlagen aufgearbeitet worden. Die Einzelheiten zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind aus dem beiliegenden Protokoll zu entnehmen.

Sachverhalt zu 2:

Die Hinweise zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Einzelheiten dazu sind aus den Unterlagen der ökon GmbH, die als Bestandteil der Begründung beigelegt sind zu entnehmen. Ausgleichsmaßnahmen sind in den angrenzenden Bebauungsplanbereichen und evtl. in geringem Umfang auch auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen. Nach derzeitiger Einschätzung ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen nicht geplant.

Sachverhalt zu 3:

Vor Beginn der Planverfahren hat eine Begehung des Plangebietes mit dem Forstamt stattgefunden. Dabei sind die einzelnen Flächen bewertet und zugeordnet worden. Das Büro ökon hat daraus einen Bestandsplan mit den Darstellungen der vorhandenen Waldflächen erarbeitet. Diese Karte diente wiederum als Grundlage für die Eingriffsbilanzierung. Differenzen sind bislang nicht festgestellt worden.

Der Sachverhalt wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120/2 nochmals überprüft und mit dem Forstamt abgestimmt. Soweit erforderlich sind die Unterlagen überarbeitet worden.

Sachverhalt zu 4:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 120/2 sind Verkehrsflächen dargestellt und festgesetzt. Die Straßenbreiten sind aus den Planunterlagen zu entnehmen und entsprechen den Anforderungen von Verkehrsflächen in Industriegebieten. Die konkrete Straßenplanung (Warte- und Parkflächen, ...) ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung. Die Belange der Feuerwehr sind berücksichtigt. Die „hintere Kasernenzufahrt“ bleibt als „Notzufahrt“ erhalten. Weitere Einzelheiten zu Rettungswegen und sonstigen Belangen des Brandschutzes sind Bestandteil der zukünftigen Baugenehmigungen.

Sachverhalt zu 5:

Hinsichtlich der Versorgung des Gebietes haben im Vorfeld der Planung mehrfach Abstimmungen stattgefunden. Die daraus resultierende Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie die Festlegung von Flächen für Versorgungsanlagen sind in dem Bebauungsplan 120/2 bereits berücksichtigt worden. Der zusätzlich erforderliche Standort für die Stromversorgung ist mittlerweile ebenfalls im Bebauungsplan enthalten.

Hinsichtlich der Trinkwasserversorgung sind neben der grundsätzlich möglichen Versorgung durch den Anschluss an das Trinkwassernetz der Stadtwerke Coesfeld verschiedene Varianten zur Eigenwasserversorgung der Betriebe untersucht worden. Die grundsätzliche Machbarkeit wurde bestätigt.

Die Versorgung mit Trinkwasser kann daher auf verschiedene Weise sinnvoll realisiert werden. Die Entscheidung, welche der Versorgungsvarianten zur Ausführung kommt, erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Die Versorgung des Gebietes ist somit in jedem Fall sichergestellt.

Sachverhalt zu 6:

-Bodenschutzbehörde

Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen ist eine Gefährdungsabschätzung in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld erforderlich. Die Ergebnisse liegen inzwischen vor. Die Unterlagen sind ergänzt worden.

Im Bereich der im Plangebiet vorhandenen Grundwassermessstellen sind keine überbaubaren Flächen geplant. Eine Kennzeichnung ist somit nicht mehr erforderlich.

-Landschaftsbehörde

Als Bestandteil der Begründung liegt ein Umweltbericht bei. Dieser beinhaltet auch die Eingriffsbilanzierung. Aus den Unterlagen ergibt sich ein deutliches Defizit. Der notwendige Ausgleich ist sowohl innerhalb des Gebietes als auch durch geeignete Maßnahmen in den angrenzenden Bauleitplänen vorgesehen. Soweit erforderlich sind zusätzlich Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes abzustimmen. Eine detaillierte Aufstellung wurde inzwischen erstellt und mit der Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld besprochen. Aussagen über den Erhaltungszustand der planungsrelevanten, geschützten Arten sind in den Unterlagen mittlerweile enthalten. Die Anregungen werden damit berücksichtigt.

-Wasserbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass bislang noch nicht alle fachlich notwendigen Informationen für die Abgabe einer abschließenden Stellungnahme zu den Bauleitplanverfahren vorlagen. Die notwendigen Informationen konnten aber inzwischen vom Abwasserwerk der Stadt Coesfeld zusammengetragen werden. Die Unterlagen sind gem. den Abstimmungen mit

der Wasserbehörde ergänzt worden.

-Gesundheitsbehörde

Das Plangebiet ist durch den Abstandserlass 2007 gegliedert. Durch die Einhaltung der danach erforderlichen Abstände zwischen Industrie und Wohnen wird der notwendige Immissionsschutz berücksichtigt. Der Fachdienst Immissionsschutz hat keine Bedenken gegen den Bebauungsplan geäußert.

Weitere Regelungen zur Trinkwassernutzung bzgl. einer evtl. vorgesehenen Eigenwasserversorgung sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung und ggfls. im Rahmen der konkreten Objektgenehmigung durch den Antragsteller zu veranlassen.

Die Erschließung des Baugebietes ist gesichert.

Sachverhalt zu 7:

Seitens der Stadtwerke werden keine Bedenken vorgebracht. Die in dem Schreiben aufgeführten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der Trinkwasserversorgung wird derzeit sowohl die eigenverantwortliche Versorgung der Betriebe mit Trinkwasser durch die Anlegung eines Brunnens, als auch die Versorgung über die Wasserwerke der Stadtwerke Coesfeld weiter untersucht. Beide Varianten sind technisch denkbar und zulässig.

Der Gedanke einer zentralen Trinkwasserversorgung (Brunnen mit Aufbereitung) innerhalb des „Gewerbeparks Flamschen“, für den gesamten Kasernenbereich, wird derzeit nicht weiterverfolgt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend überarbeitet.

Die weiteren Entscheidungen werden im Rahmen der Konkretisierung der Erschließungsplanung in enger Abstimmung mit den Stadtwerken getroffen. Dabei sind die Bedenken der Stadtwerke hinsichtlich der ökonomischen und hygienischen Belange mit zu berücksichtigen.

Der Hinweis zur Gasversorgung wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Die Erschließung und Versorgung des Gebietes ist in jedem Fall sichergestellt.

Sachverhalt zu 8:

Durch den Bebauungsplan sind maximal zulässige Gebäudehöhen vorgegeben. Diese ermöglichen Baukörper, die eine Höhe höchstens rd. 18,00 m haben werden. Die Vorgaben sind damit berücksichtigt.

Sachverhalt zu 9:

Die Anregung zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Einzelheiten dazu sind aus den Unterlagen der ökon GmbH, die als Bestandteil der Begründung beigelegt sind zu entnehmen. Ausgleichsmaßnahmen sind in den angrenzenden Bebauungsplanbereichen und evtl. in geringem Umfang auch auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen.

Nach derzeitiger Einschätzung ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen nicht geplant.

Sachverhalt zu 10:

-Brandschutz Dienststelle-

Der Löschwasser-Grundschutz wird durch die Stadt Coesfeld, durch die auf dem Gelände vorhandenen Zisternen sichergestellt. Die Zisternen haben eine Größe von jeweils 250 m³. Die Wartung und Sicherstellung der Funktion wird durch die Stadt bzw. durch das Abwasserwerk der Stadt Coesfeld erfolgen. Die Zufahrten der Zisternen und die dazugehörigen technischen Einrichtungen entsprechen den technischen Vorgaben. Der Löschwasserbedarf wird mit 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden angegeben. Die maximal zulässigen Entfernungen sind ebenfalls berücksichtigt worden. Unüberwindbare Hindernisse sind derzeit nicht vorhanden.

Sollten im Rahmen des Objektschutzes größere Wassermengen erforderlich werden, die über den Grundschutz hinausgehen, ist dafür der Eigentümer zuständig. Weitere Details wie die Bildung größerer Bauabschnitte, die Lage von Aufenthaltsräumen/Rettungswege oder das Thema Feuerwehrumfahrten sind im Rahmen der konkreten Bauantragstellung abzustimmen. Derzeit sind jedoch innerhalb der Flächen ausreichend Freiräume vorhanden. Die notwendigen Wendeflächen an den Stichstraßen sind ebenfalls vorhanden und durch die Bauleitpläne

gesichert.

Die Hinweise zum Brandschutz sind damit berücksichtigt. Seitens der Feuerwehr sind keine Anregungen vorgetragen worden.

-Gesundheitsbehörde-

Der gesamte Bereich ist durch den Abstandserlass 2007 gegliedert. Die dort angegebenen Abstände zu der nächstliegenden Wohnbebauung werden eingehalten. Damit ist sichergestellt, dass sämtliche Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt sind. Die Hinweise zu der regelmäßig notwendigen Untersuchung von Trinkwasser ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und kann ggfls. im Rahmen der Bauantragstellung oder im Zusammenhang mit entsprechenden Anträgen zur Trinkwasserentnahme mit behandelt werden.

-Landschaftsbehörde-

Seitens der Landschaftsbehörde werden keine Bedenken vorgetragen.

Der Hinweis zur Konkretisierung des überschlägig ermittelten Gesamtdefizites und zu dem notwendigen Ausgleich betrifft die Gesamtfläche „Kaserne“. Zusätzlich zu den Bebauungsplänen 120/1 und 120/2 sind 3 weitere Bebauungspläne für die zusätzlichen Flächen in Vorbereitung. Hierzu ist in den weiteren Verfahren ein Gesamtkonzept für den Ausgleich und weitere Untersuchungen zum Vorkommen planungsrelevanter Arten bereits in Vorbereitung. Die Aufträge dazu sind bereits erteilt.

-Abwasserbeseitigung-

Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Der Hinweise zur Neuregelung der Abwasserbeseitigungspflicht wird an das Abwasserwerk der Stadt Coesfeld weitergegeben, um eine Berücksichtigung sicherzustellen.

-Altlasten/Bodenschutz-

Aufgrund der Abstimmungen mit der Bodenschutzbehörde sind die Unterlagen überarbeitet worden. Die in der Stellungnahme enthaltenen Vorgaben sind in die Unterlagen eingeflossen. Damit bestehen seitens des Fachdienstes Altlasten/Bodenschutz keine Bedenken mehr gegen die Planung.

Sachverhalt zu 11:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in verschiedenen Bereichen Grün- und Waldflächen sowie Pflanzgebote festgesetzt. Zusätzlich wurden in den nachfolgenden, unmittelbar angrenzenden Bauleitplänen 120/3 – 120/5 weitere Bereiche für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Damit kann der Eingriff in den Naturhaushalt in direkter räumlicher Nähe und im ökologischen Zusammenhang ausgeglichen werden. Externe Maßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen. Weitere Einzelheiten sind aus dem als Anlage beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

Sachverhalt zu 12 + 13:

Während der öffentlichen Auslegung und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden keine weiteren als die hier behandelten Hinweise und Anregungen vorgebracht. Somit könne der Bebauungsplan und die Begründung in der vorliegenden Fassung beschlossen werden. Die Unterlagen sind als Anlagen beigelegt.

Anlagen:

Bebauungsplan

Begründung mit Anlagen/Umweltbericht

Textliche Festsetzungen

Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung

Stellungnahmen öffentliche Auslegung

Protokoll frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung