



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 078/2010

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:
Dezernat 2
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
08.03.2010

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	17.03.2010	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	25.03.2010	Entscheidung

1. Änderung des Bebauungsplans 120/2 "Gewerbepark Flamschen" -Änderungsbeschluss -Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung - Beschluss zur öffentlichen Auslegung § 3 BauGB

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung den Bebauungsplan Nr. 120/2 „Gewerbepark Flamschen“ auf der Grundlage des § 13 BauGB zu ändern.

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich der ehemaligen Freiherr-vom-Stein-Kaserne und umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120/2 „Gewerbepark Flamschen“.

Der Änderungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch die „rückwärtige Kasernenzufahrt zum ehem. Technischen Bereich“, im Osten durch den „Markenweg“, im Süden durch die ehem. Bauschuttdeponie und im Westen durch die angrenzenden Forstflächen und die Standortschießanlage.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beiliegenden Übersichtsplan.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit mit den vorliegenden Unterlagen gem. § 13 (2) Baugesetzbuch (BauGB) zu beteiligen.

Beschlussvorschlag 3:

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120/2 „Gewerbepark Flamschen“ und der Entwurf der Begründung werden beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauGB ist durchzuführen.

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 120/2 „Gewerbepark Flamschen“ wurde vom Rat der Stadt Coesfeld am 26.03.2009 als Satzung beschlossen. Er erlangte am 01.02.2010 Rechtskraft.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes war die Nutzung der einzelnen Bestandsgebäude und zugehörigen Teilflächen noch nicht konkret absehbar, es handelte sich um eine reine Angebotsplanung. Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende ehemalige Kläranlage war eine Vermarktung durch den bisherigen Eigentümer vorgesehen. Inzwischen sind mit verschiedenen Interessenten für Grundstücke im Bereich der technischen Betriebsgebäude konkrete Verhandlungen geführt worden. Mit einem Interessenten wird über die Nutzung des Kläranlagengrundstücks verhandelt, das die Stadtentwicklungsgesellschaft von der Bundesanstalt nun doch erwerben wird. Der Interessent beabsichtigt dort, ein BHKW und eine Biogasanlage zu errichten.

Um die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke zu optimieren und die Erschließung noch besser zu gestalten, sind Anpassungen der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich. Im Einzelnen sind vorgesehen:

1. Änderung der Wendeanlage an der südlichen Erschließungsstraße. Die Wendeanlage wird weiter nach Westen verlegt. Über eine zusätzliche Verkehrsfläche (Stichstraße) wird eine separate Erschließung des Gebäudes 112 a ermöglicht.
2. Verschiebung der „Versorgungsfläche – Elektrizität“ (Trafo Stadtwerke) an der nördlichen Erschließungsstraße nach Osten. Der Standort ist bautechnisch günstiger.
3. Ausweitung der „Gewerbefläche Industriegebiet“ im Bereich der Kläranlage nach Norden unter Einbeziehung der bisher als öffentliche Verkehrsfläche dargestellten „Notzufahrt Ost“. Damit soll eine bessere Aufstellung der baulichen Anlagen der Biogasanlage ermöglicht werden. Die Zufahrt bleibt als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erhalten. Die Fläche kann im Bedarfsfall (während der Umbaumaßnahmen an der Haupterschließungsstraße, bei Sperrung der Haupterschließungsstraße, für die Feuerwehr) weiter genutzt werden, sie wird jedoch im Normalbetrieb in das Gewerbegrundstück mit einbezogen. Die Planung ist mit der Feuerwehr und dem Grundstücksnachbarn abgestimmt.
4. Ausweitung der „Gewerbefläche Industriegebiet“ im Bereich der Kläranlage nach Osten in den Bereich der „Versorgungsfläche – Elektrizität, Abwasser, Gas“. Die Erweiterung ist möglich, weil die Versorgungsfläche nicht mehr als Fläche zur Versickerung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsfläche „Ostzufahrt“ benötigt wird. Der Betreiber der Biogasanlage hat die Versickerung / Beseitigung sicherzustellen.
5. Anpassung der Baugrenzen im Bereich der „Gewerbefläche – Industriegebiet“ im Bereich der Kläranlage. Die Lage der neuen Baugrenzen ist mit dem Nachbarn abgestimmt, der für eine mögliche Grenzbebauung eine Baulast übernimmt.
6. Anpassung des Leitungsrechts an der südlichen Grundstücksgrenze der „Gewerbefläche – Industriegebiet“ im Bereich Kläranlage.
7. Festsetzung weiterer Leitungsrechte für die weiter zu verwendenden Nahwärmeleitungen.

Die Änderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Voraussetzung ist, dass es sich bei der Biogasanlage nicht um ein Vorhaben handelt für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Da es sich um ein Industriegebiet handelt und eine umfassende Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für die Ausweisung des Industriegebiets bereits durchgeführt wurde, ist zu erwarten, dass eine erneute UVP nicht erforderlich ist.

Da die Auswirkungen gut einschätzbar sind und um zügig mit der Realisierung der Vorhaben beginnen zu können, soll schon jetzt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB und die Offenlegung der Unterlagen nach § 3 (2) BauGB beschlossen werden.

Unter Anwendung des § 13 (2) BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden nach § 3(1) BauGB in einem separaten Verfahrensschritt verzichtet. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden darüber informiert und erhalten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist.

Im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann. Auf die Möglichkeit zur Äußerung innerhalb einer bestimmten Frist wird ebenfalls hingewiesen. Da nach aktueller Einschätzung keine besonderen Beeinträchtigungen im Verfahren zu erwarten sind, können die oben genannten Verfahrensschritte zeitgleich umgesetzt werden.

Die ausführliche Begründung muss noch erarbeitet werden.

Anlagen:

Übersichtsplan

Entwurf Änderungsplan