



Der Bürgermeister

**Öffentliche  
Beschlussvorlage  
081/2010**

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:  
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr  
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

**Bebauungsplan Nr. 85 " Gaswerk" - 1. Änderung- Aufhebung des Beschlusses 044/2009 zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes mit Entwurfsstand Februar 2009- Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanverfahrens- Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des geänderten Entwurfs Stand März 2010- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des geänderten Entwurfs Stand März 2010**

**Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen, die Beschlüsse des Rates der Stadt Coesfeld vom 26.03.2009 (Beschlussvorlage 044/2009) zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes mit Entwurfsstand Februar 2009 aufzuheben. Die Beteiligungsverfahren sind nach Beschlussfassung nicht durchgeführt worden.

**Beschlussvorschlag 2:**

Es wird beschlossen, die geplante 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 85 „Gaswerk“ nicht als Bebauungsplan nach § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung, sondern als Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB durchzuführen. Die Begründung liegt in der Änderung des Planungsanlasses.

**Beschlussvorschlag 3:**

Es wird beschlossen mit den vorliegenden geänderten Unterlagen - Entwurf Stand März 2010 - die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

**Beschlussvorschlag 4:**

Der geänderte Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Gaswerk“ Stand März 2010 einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Entwurf der Begründung wird beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 ist durchzuführen.

## **Sachverhalt:**

### **Ausgangslage**

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 25.09.2008 beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Gaswerk“ für den Teilbereich B nach den Vorgaben des § 13a Baugesetzbuches (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Anlass des Änderungsverfahrens war 2008 das konkrete Vorhaben – nach Aufgabe bzw. Verlagerung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters in den Bereich des Bahnhofs – an diesem Standort Dülmener Straße einen neuen Lebensmitteldiscounter anzusiedeln. Dazu würden drei leer stehende Wohngebäude Nr. 34, 36 und 38 an der Dülmener Straße abgerissen und die Stellplatzanlage des bisher ansässigen Discounters umorientiert. Die allgemeine städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes wurde damit nicht geändert (vergleiche Plan und Begründung Stand Februar 2009 in Beschlussvorlage 044/2009).

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Stadt Coesfeld befindet, wurde nach positiver Prüfung festgelegt, dass die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Auch lagen keine Ausschlussgründe für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13 a (1) Satz 4 und 5 BauGB vor. Da die beabsichtigten Änderungen keine wesentlichen städtebaulichen Belange betrafen, wurde unter Anwendung des § 13 (2) BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden nach § 3 (1) BauGB verzichtet.

Einzelne Behörden, deren Belange betroffen sein könnten wurden vorab angefragt. In Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde waren Untersuchungen zum Ausschluss von Bodenbelastungen durchgeführt worden. Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse konnte die geplante Nutzung umgesetzt werden. Seitens der Stadtwerke wurde das Thema Löschwasser aus dem Trinkwassernetz angesprochen worden und gelöst. Darüber hinaus sind derzeit keine weiteren Belange bekannt. Damit hätte die abschließende Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und öffentliche Auslegung nach dem o.g. Ratsbeschluss erfolgen können.

Diese wurde jedoch dann nicht durchgeführt, da eine Umsetzung des Vorhabens einer Discountermarktsiedlung nicht realisierbar war. Die bisherigen Interessenten haben von dem Vorhaben Abstand genommen. Die Bebauungsplanänderung ruhte seither.

### **Änderung des Planungsanlasses**

Stattdessen hat Ende 2009 der Eigentümer der Fläche und gleichzeitiger Betreiber der Tankstelle im Änderungsbereich ein neues Nachnutzungskonzept für das ehemaligen Discountergelände und -gebäude vorgelegt. Das Areal soll als Selbstbedienungsautowaschanlage entwickelt und das Bestandsgebäude soll als Teil dieser Anlage umgebaut werden. Die Nutzung lässt sich planungsrechtlich in dem festgesetzten Mischgebiet realisieren. Durch ein Lärmschutzgutachten vom Januar 2010 ist am konkreten Bauantragsentwurf der SB-Autowaschanlage nachgewiesen, dass die umliegende Wohnbebauung keinen erhöhten Lärmimmissionen als rechtlich zulässig ausgesetzt ist.

Konkreter Änderungsbedarf des Bebauungsplanes besteht jedoch weiterhin – wie im B-Planentwurf Februar 2009 – im Bereich der festgesetzten Baulinie entlang der Dülmener Straße. Das Gebäude soll näher an die Dülmener Straße verschoben werden, es soll eine Baugrenze festgesetzt werden. Ein Heranrücken der Waschanlage an die Dülmener Straße ist funktionsbedingt notwendig. Dies ist städtebaulich vertretbar, zumal dieses Heranrücken als gestaltete „Wasserwand“ mit Baum- und Heckenpflanzung erfolgen wird.

Ergänzend wird die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 erhöht und damit auf die maximal zulässige Obergrenze für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Einschließlich der zulässigen 50%igen Überschreitung für Zufahrten, Stellplätze etc. kann eine

GRZ von 0,9 erreicht werden. Da bereits heute eine 100 %ige Versiegelung gegeben ist, kann eine geringfügige weitere Überschreitung in besonderen städtebaulichen Situationen gemäß § 17 (2) BauNVO mitgetragen werden.

Weitere Einzelheiten sind den beiliegenden Unterlagen – Stand Entwurf März 2010 – zu entnehmen.

### **Änderung des Verfahrens der Bebauungsplanänderung**

Mit den geplanten Änderungen ist lediglich noch eine vereinfachte Bebauungsplanänderung gemäß § 13 BauNVO planungsrechtlich notwendig, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicher zu stellen. Weiterhin kann auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet werden. Es wird jedoch für notwendig erachtet, die Beteiligung nicht allein auf eine Betroffenenbeteiligung zu beschränken.

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 (§13 (2) BauGB).

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 Probleme oder Beeinträchtigungen im Verfahren zu erwarten sind, können die oben genannten Schritte zeitgleich umgesetzt werden.

### **Anlagen:**

Übersichtsplan

Bebauungsplan Stand März 2010

Begründung Stand März 2010