



Der Bürgermeister

**Öffentliche
Beschlussvorlage
260/2010**

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:
Dezernat 2
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
18.10.2010

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	27.10.2010	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	11.11.2010	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 85 "Gaswerk" - Erweiterung der 1. vereinfachten Änderung
- Aufstellungsbeschluss zur Erweiterung der 1. Änderung des Bebauungsplanes
gem. § 13a BauGB**

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen die bauliche Entwicklung im nördlichen Bereich A der Bebauungsplanes (Ansiedlung Gewerbe in Abänderung von Bebauungsplanfestsetzungen) zu ermöglichen und durch eine Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Erfordernisse zu schaffen.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Erweiterung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Gaswerk“ auf der Grundlage des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchzuführen.

Die **Erweiterung der 1. Änderung** betrifft einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 85, der wie folgt umgrenzt wird:

Im Osten durch die Dülmener Straße, im Westen durch den Hornebach bzw. das Gelände der DB Netz AG, im Norden durch die Hansestraße und im Süden durch das Grundstück Flst. 229/0 in Flur 14 (Dülmener Straße 40)

Die genauen Abgrenzungen sind aus dem Übersichtsplan ersichtlich.

Sachverhalt:

Zum Bebauungsplan Nr. 85 „Gaswerk“ ist im 23. September 2010 im Rat der Satzungsbeschluss zur 1. Bebauungsplanänderung erfolgt. Ziel dieser 1. Änderung war es, den Umbau des ehemaligen Aldi-Marktes zu einer städtebaulich hochwertigen Autoselbstwaschanlage zu ermöglichen. Schwerpunktmäßig wurde die Festsetzung der Baulinie

mit Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche in eine Baugrenze unmittelbar am Gehweg verändert, um das Bauvorhaben zu ermöglichen.

Nun ist es dem Eigentümer gelungen für den nördlich anschließenden Bebauungsplanabschnitt (Bereich A), auf dem bisher 2 Wohngebäude standen, einen Autozubehöranbieter zu gewinnen, der sich dort ansiedeln möchte. Damit entsteht an stadtstrukturell geeigneter Stelle eine Konzentration von Angeboten „alles für 4 Rädern“ (Tankstelle, Waschbox, Zubehörvertrieb).

Statt der ursprünglichen Einteilung in die Bereiche A und B hinsichtlich der getrennten nutzungsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten soll nun ein fließender Übergang planungsrechtlich ermöglicht werden. Dabei ist der Schutz der verbleibenden Wohnbebauung Richtung Hansestraße zu berücksichtigen.

Das Nutzungs- und Gebäudekonzept ist hinsichtlich der bisherigen Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der gestalterischen Vorgaben noch eingehend zu prüfen (Änderungen der Nutzungsart, der festgesetzten Baulinie, Zuordnung der Besucherstellplätze etc.). Das ursprünglich im Bebauungsplan angedachte städtebauliche Leitbild mit an einer Baulinie aufgereihten Baukörpern, das aus der „Rahmenplanung Dülmener Straße“ 1998 resultiert, wird nicht den aktuellen Bedarfen gerecht. Daher soll die Erweiterung der 1. Bebauungsplanänderung die sinnvolle Entwicklung mit solitären Baustrukturen aufeinander aufbauend unterstützen. Mit dem geplanten Baukörper wollen der Bauherr und der Architekt neben der Waschbox ein weiteres architektonisch ansprechendes Gebäude an der Dülmener Straße realisieren.

Um die bauliche Anlagen optimiert auf dem Grundstück unterzubringen, wünscht der Eigentümer die im rückwärtigen Grundstücksbereich gelegene festgesetzte Grünfläche entlang des Hornebachs aufzugeben und zu überbauen. Die Fläche ist im Bebauungsplan als Ausgleichsfläche mit Pflanz- und Erhaltungsbindung vorgesehen. Mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises ist abgestimmt, dass auf die Grünfläche aus heutiger Sicht verzichtet werden kann, wenn ein geeigneter Ausgleich angeboten werden kann.

Da die Grundzüge der Planung berührt sind und Belange des Nachbarschafts- und Vertrauensschutzes absehbar geprüft werden müssen, jedoch der Änderungsbereich unter 20.000 qm Grundfläche verbleibt und keine Umweltprüfung erforderlich ist, kann die Erweiterung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Ein Kostenübernahmevertrag für die Erarbeitung der Bauleitplanung muss noch geschlossen werden.

Im Rahmen der Festsetzung der Zielvereinbarungen und Arbeitsschwerpunkte des FB 60 für das Jahr 2010 und 2011 muss die zeitliche Umsetzung der Begleitung des Bebauungsplanes noch konkretisiert werden.

Anlagen:

Konzeptplanung

Plan 1 Abgrenzung Erweiterung 1. Änderung

Plan 2 Abgrenzung Erweiterung 1. Änderung