



Der Bürgermeister

Öffentliche
Beschlussvorlage
015/2013

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
11.01.2013

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	23.01.2013	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	31.01.2013	Entscheidung

**8. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 "Neuordnung der Innenstadt,,
- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen
- Satzungsbeschluss
- Beschluss der Begründung**

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, die Anregung des Abwasserwerkes Coesfeld zu berücksichtigen und die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, die Anregungen der Telekom zu berücksichtigen und die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen, die Anregung des LWL-Archäologie für Westfalen zu berücksichtigen und die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 4

Es wird beschlossen, der Anregung der Stadtwerke Coesfeld nicht zu folgen und die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 5

Es wird beschlossen, die Bedenken des Kreises Coesfeld dahingehend zu berücksichtigen, dass eine schaltechnische Untersuchung zur Klärung des Sachverhalts durchgeführt wird und die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen. Das Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis dass keine

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 6:

Es wird beschlossen, die Anregung von Herrn [REDACTED] nicht zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 7:

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“ wird unverändert gegenüber Stand zur öffentlichen Auslegung als Satzung beschlossen.

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

gem. § 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 zzt. 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 zzt. gültigen Fassung.

Beschlussvorschlag 8:

Die Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“ in der Fassung vom Dezember 2012 mit unwesentlichen redaktionellen Änderungen wird beschlossen.

Sachverhalt:

Für die Umsetzung des Nachnutzungskonzeptes östlicher Bereich Jakobi-Kirche für eine hochwertige Wohnbebauung mit 5 Wohngebäuden ist eine Bebauungsplanänderung durchzuführen. Mit dem dazu notwendigen Aufstellungsbeschluss wurden als weitere Maßgaben zur Umsetzung festgelegt, dass bis zum Satzungsbeschluss

- für die Umgestaltung der öffentlichen Stellplätze, der Gehwege und der der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellten Hofbereiche (Wege und Pocketpark) durch einen Städtebaulichen Vertrag gesichert ist
- und vom Investor ein Energiekonzept vorgelegt wird.

Die 8. Bebauungsplanänderung des B-Plan Nr. 5 „Neuordnung Innenstadt“ kann nach erfolgter Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nun zur Rechtskraft gebracht werden. Es hat kein wesentlichen Anregungen oder Bedenken gegeben, die eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich machen. Die Bedenken des Kreises Coesfeld/Immissionsschutz konnten im Abwägungsverlauf durch ein Lärmgutachten ausgeräumt werden.

Das Energiekonzept wurde dem Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen in seiner Sitzung am 12.12.2012 zur Kenntnis gegeben.

Der Städtebauliche Vertrag ist in der abschließenden Abstimmung und soll zum Ratsbeschluss am 31.01.2013 unterzeichnet sein.

Sachverhalte zu den Beschlussvorschlägen zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Sachverhalt zu 1: Abwasserwerk Coesfeld

Im Rahmen der Entwurfsbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ausgeführt, dass die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Abwassers durch Anschluss an das vorhandene Kanalisationsnetz erfolgt. Seitens des Abwasserwerks wird diesbezüglich darauf

hingewiesen, dass das Schmutz- und Niederschlagswasser in die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Ritter- und Kellerstraße einzuleiten ist.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass sich gem. Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau von Rückstausicherungen zu schützen hat.

Die Anregung, die künftigen Gebäude gegen natürliche Überflutung durch eine Höhe OK FFB des Gebäudes von 0,30 cm über dem vorhandenen Straßenniveau zu schützen, wird dahingehend berücksichtigt, dass im Rahmen des folgenden Baugenehmigungsverfahrens geeignete Maßnahmen zur Sicherung des Gebäudes gegen Überflutung von den angrenzenden Straßenflächen festgelegt werden.

Sachverhalt zu 2: Telekom

Der Hinweis der Telekom auf die im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationslinien wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, die Telekom rechtzeitig (mindestens 4 Wochen vorher) über den Abriss des Gebäudes in Kenntnis zu setzen, wurde zu gegebener Zeit gefolgt

Der Anregung, die Telekom für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn schriftlich zu informieren, wird zu gegebener Zeit gefolgt.

Sachverhalt zu 3: LWL-Archäologie für Westfalen

Die Hinweise zur baugeschichtlichen Entwicklung im Plangebiet und seinem näheren Umfeld werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass im Umfeld von St. Jakobi mit einer Bebauung seit dem 12. Jhdt. zu rechnen ist, von der sich Reste im Boden erhalten haben werden, wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung, die LWL-Archäologie für Westfalen vier Wochen vor Baubeginn zu benachrichtigen, wird gefolgt und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Sachverhalt zu 4: Stadtwerke Coesfeld

Der Hinweis auf das DVGW Arbeitsblatt GW 125 – Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Realisierung der Baumaßnahme berücksichtigt.

Die Hinweise auf das DVGW Arbeitsblatt W 405 werden zur Kenntnis genommen. Nach dem Löschwasserplan für das Wasserrohrnetz für die Stadt Coesfeld befindet sich im Nahbereich (weniger als 300m) die Berkelumflut als mögliche natürliche Entnahmekstelle für Löschwasser. Weiterhin befinden sich in den das Plangebiet tangierenden Straßen Leitungen, die eine Wassermenge von 192 m³/h liefern können. Dieser Sachverhalt wird in der Begründung zum Bebauungsplan unter Pkt. 6.1 wiedergegeben. Insofern ist das öffentliche Trinkwassernetz für das Plangebiet nur eine der möglichen Entnahmestellen für die Löschwasserversorgung. Der Anregung, eine Vorhaltung des Löschwasserbedarfs außerhalb des öffentlichen Trinkwassernetzes verpflichtend vorzuschreiben, wird jedoch unter Berücksichtigung des bestehenden Löschwasserplans der Stadt Coesfeld nicht gefolgt. Die Aufnahme einer entsprechenden Regelung in die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist im übrigen auf Grundlage der im Baugesetzbuch abschließend definierten Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes nicht möglich.

Sachverhalt zu 5: Kreis Coesfeld / Immissionsschutz

Der Hinweise des Kreises Coesfeld zu der Immissionssituation im Umfeld des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen.

Zur Klärung des Sachverhalts wurde in Abstimmung mit dem Kreis Coesfeld eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Anforderungen der TA Lärm für das Plangebiet eingehalten werden. Zur Tagzeit werden die für allgemeine Wohngebietes geltenden Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten der geplanten Be-

bauung eingehalten. Mit Ausnahme von Notfällen, die jedoch nicht von den Regelungen der TA Lärm erfasst werden – findet in dem relevanten Bereich kein Nachtbetrieb statt. Kurzzeitige Geräuschspitzen, die die geltenden Immissionsrichtwerte am Tag um mehr als 30 dB überschreiten, sind nicht zu prognostizieren, sodass die sog. „Spitzenpegelkriterien“ 1 der TA Lärm somit ebenfalls eingehalten werden.

Aufgrund der bestehenden Lärmbelastung wird in die Begründung der Hinweis aufgenommen, dass es sich bei dem Plangebiet aufgrund seiner innerstädtischen Lage und der insbesondere mit dem Betrieb des Krankenhauses verbundenen Lärmbelastung um einen lärmvorbelasteten Bereich handelt.

Der Hinweis der Unteren Landschaftsbehörde auf die Notwendigkeit der Beachtung der in der Begründung zum Bebauungsplan formulierten Vorkehrungen zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt zu 6: Bürgereinwendung

Die Kritik des Einwenders an der Dachform der geplanten Bebauung wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist festzustellen, dass der nunmehr dem Bebauungsplan zu Grunde gelegte Bebauungsvorschlag das Ergebnis eines konkurrierenden Verfahrens war, in dem unterschiedliche Bebauungsvorschläge erarbeitet wurden, die von einer fachkundigen Jury bewertet wurden. Der vorliegende Beitrag wurde dabei aufgrund seiner besonderen städtebaulichen Qualität mit dem ersten Preis ausgezeichnet und zur Realisierung empfohlen. Insbesondere von dem Gestaltungsbeirat der Stadt Coesfeld wurde empfohlen, die in dem Konzept vorgesehene Flachdachbauweise beizubehalten, da die Anordnung von geneigten Dächern, nicht mit den Proportionen der geplanten Kuben vereinbar sei und aufgrund der geplanten Gebäudetiefe (16 m) zu sehr hohen Dächern führe.

Diesem Votum haben sich auch die politischen Gremien der Stadt Coesfeld angeschlossen. Abweichend von den durch den Einwender zitierten Beispiele aus der Coesfelder Innenstadt prägt die geplante Bebauung mit ihrer einheitlichen Gestaltung ein neues Quartier, das klar von der umgebenden Bebauung abgegrenzt ist und hinsichtlich der Dachform bewusst im Kontrast zu der umgebenden Bebauung gestaltet wird. Gerade die Frage der gewählten Dachform wurde auch in den politischen Gremien der Stadt Coesfeld intensiv diskutiert. Auch im Sinne einer geringeren Verschattung der Gebäude untereinander und der Nachbarbebauung wurde die Dachform als Flachdach festgelegt.

Durch das Schreiben des Einwenders werden diesbezüglich allerdings keine neuen Aspekte in die Diskussion eingebracht, so dass der Anregung, die geplante Bebauung abzulehnen nicht gefolgt wird. Auf Grundlage der bestehenden Beschlusslage wird daher auch die Anregung zurückgewiesen, zu prüfen, ob der 2. oder 3. Preisträger des Wettbewerbsverfahrens zu realisieren wäre.

Die Frage, ob der Erhalt der Jakobikirche von Dauer ist und wie eine mögliche Nachnutzung der Flächen aussehen könnte, ist rein spekulativ und nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

Sachverhalt zu 7 + 8:

Während der öffentlichen Auslegung sind keine weiteren Hinweise und Anregungen vorgebracht worden. Somit können der Bebauungsplan und die Begründung in der vorliegenden Fassung beschlossen werden.

Die Begründung wurde redaktionell in einigen nicht wesentlichen Punkten angepasst. Das Kap. 6.3 Immissionsschutz wurde um die Lärmthematik der Krankenhausanlieferung ergänzt. Die Geräuschimmissionsprognose sowie der Bebauungsplan mit den Textlichen Festsetzungen sind als Anlagen beigefügt.

Anlagen:

Bebauungsplan, Begründung, Geräuschimmissionsprognose, Stellungnahmen der Behörden und Bürger