

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
04.03.2015

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	18.03.2015	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	26.03.2015	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 135 "Bahnareal -Rekener Straße-" -Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 135 „Bahnareal –Rekener Straße-“, auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufzustellen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch die Rekener Straße, im Osten durch die direkt angrenzenden Bahnflächen, im Süden durch die nördliche Grenze des Grundstücks am Bahnweg –Gemarkung Coesfeld Stadt, Flur 4, Flurstück 332- und im Westen durch die Rekener Straße.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem beigefügten Übersichtsplan ersichtlich.

Sachverhalt:

Seitens der Stadt Coesfeld besteht bereits seit längerer Zeit die Absicht, die im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes liegenden Flächen zu erwerben, um auf Grundlage und nach Maßgabe des Baugesetzbuches durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine sinnvolle Nachfolgenutzung des ehemaligen Bahnareals zu sorgen. Ein vorab erforderliches Entwidmungsverfahren, um eine Freistellung von bahnbetrieblichen Zwecken zu erreichen, ist bereits zum Jahreswechsel 2014/2015 vom Grundstücksmanagement der Stadt eingeleitet worden. Parallel dazu soll das Bebauungsplanverfahren bereits jetzt beginnen.

Verschiedene Nutzungen sind angedacht:

1. Der maßgebliche Flächenanteil wird für die Schaffung weiterer, öffentlicher Stellplätze benötigt. Die Parkplatzflächen sind ein wesentlicher Bestandteil der Umsetzung der 2. Stufe des „Parkraumkonzeptes 2025“ (Stand 2012). Eine kurzfristige Realisierung der bis zu 130 Stellplätze ist angestrebt. Weitere Details sind der späteren Ausbauplanung vorbehalten. Die Fläche wird als Verkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – hier öffentliche Parkfläche – festgesetzt werden.
2. Darüber hinaus gibt es für das Grundstück im nördlichen Eckbereich Rekener Straße erste Gespräche mit Interessenten zur Errichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes. Aus städtebaulicher Sicht wäre diese Entwicklung sehr zu

begrüßen, durch die räumliche Situation bietet sich die Fläche z.B. als repräsentativer, gewerblicher Standort sehr an. Der Bebauungsplan hat die Aufgabe auch diese Entwicklung vorzubereiten und zu leiten.

3. Im südlichen Planbereich sind weitere überbaubare Flächen für eine gewerbliche Nutzung teilweise in Kombination mit einer Wohnnutzung vorgesehen. Nach derzeitiger Einschätzung ist eine Ausweisung als Mischgebiet richtig. Aufgrund der topographischen Verhältnisse kann eine Erschließung dieser Fläche nur über den neu geplanten, öffentlichen Parkplatz bzw. über die öffentliche Verkehrsfläche erfolgen. Zur parallel verlaufenden Rekener Straße besteht ein zu großer Höhenunterschied.

Die weiteren Belange der Erschließung und Gestaltung sind im Verfahren zu regeln. Die heute im Planbereich vorhandenen Stellplätze und die evtl. zusätzlich erforderlichen Stellplätze sind dann Teil der neu anzulegenden Parkplatzfläche mit bis zu 130 Stellplätzen. In Ergänzung zu dieser zukünftigen Stellplatzanlage für unbewirtschaftetes Parken ist es bereits in 2014 gelungen, den heute zwischen den Bahngleisen gelegenen, öffentlichen Parkplatzbereich um weitere 20 Stellplätze zu erweitern. Somit ist in jedem Fall eine deutliche Verbesserung der Parkraumsituation sicher gestellt. Nachzeitigem Erkenntnisstand werden Altlastenbestandteile unter der Stellplatzfläche verbleiben können.

Eine weitere Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, die neu entstehenden Nutzungen und Flächen gestalterisch in die Umgebung zu integrieren. Die direkt angrenzenden Bahnflächen sind vermutlich aus Sicherheitsgründen durch eine Zaunanlage und aus gestalterischen und städtebaulichen Belangen durch eine Grünfläche mit Hecken oder Strauchanpflanzungen abzugrenzen. Der Übergang zur Rekener Straße ist heute in der Örtlichkeit als Böschungfläche (Höhenunterschied zwischen Rekener Straße und Oberkante Parkplatzfläche bzw. Mischgebiet bis zu 2,00m) vorhanden. Wesentliche Niveauänderungen sind hier nicht vorgesehen. Lediglich im Zusammenhang mit der konkreten baulichen Ausführung können sich Höhenanpassungen ergeben. Somit ist nachzeitigem Kenntnisstand von einem Erhalt der vorhandenen Böschung angrenzend an die Rekener Straße- auszugehen. Eine Aufwertung durch die Anlegung von neuen Grünstrukturen kann die städtebauliche Situation nur verbessern. Der Bebauungsplan wird eine dementsprechende Grünflächenausweisung mit einer Verpflichtung zur Anpflanzung mit vorsehen.

Als wesentlicher Teil der Grundlagenermittlung und Vorabstimmung ist das Büro ökon aus Münster mit einer Artenschutzprüfung beauftragt worden. Die Zusammenfassung liegt als Anlage bei. Das vollständige Gutachten wird im Internet hinterlegt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die Berücksichtigung einiger Konflikte minderer Maßnahmen (kein Abriss des Gebäudes von Mitte März bis Ende Juli, zeitnaher Abriss des Gebäudes nach Nutzungsaufgabe, Erhalt der Gitter und Verschluss der Türen und Fenster außerhalb der Öffnungszeiten des Gebäudenutzers) keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.

Durch die in den letzten Jahren geänderte Gesetzgebung ist der § 13a in das Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommen worden. Es handelt sich dabei um ein „beschleunigtes Verfahren“ das für Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden kann, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.

Nach Prüfung der gesetzlich vorgegebenen Rahmenbedingungen sind die Beteiligten zu der Auffassung gelangt, dass die Vorgaben zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind.

Die zulässigen Größen- und Leistungswerte werden nicht überschritten. Es sind keine Vorhaben geplant, die eine Verpflichtung zur Umweltverträglichkeitsprüfung begründen oder nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Bereiche betreffen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von relevanten Schutzgütern liegen ebenfalls nicht vor.

Die Umweltprüfung entfällt und die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Planung entstehen, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine weitere Vereinfachung ergibt sich für den Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan. Wenn anzunehmen ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan im Wege der

Berichtigung angepasst werden. D. h. ein separates Änderungsverfahren ist nicht erforderlich. Davon ist hier auszugehen, sodass auch von daher keine Bedenken gegen die beabsichtigte Entwicklung und hinsichtlich der Anwendung des § 13a BauGB zu erwarten sind.

Anlagen:

Übersichtsplan Geltungsbereich

Auszug Artenschutzprüfung