

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

Datum:
01.06.2015

| Beratungsfolge: | Sitzungsdatum: | |
|--|----------------|--------------|
| Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen | 16.06.2015 | Vorberatung |
| Rat der Stadt Coesfeld | 25.06.2015 | Entscheidung |

**Bebauungsplan Nr. 135 "Bahnareal Rekener Straße"
-Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
-Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Beschlussvorschlag 2:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 135 „Bahnareal Rekener Straße“ einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Entwurf der Begründung werden beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Sachverhalt:

Seitens der Stadt Coesfeld besteht bereits seit längerer Zeit die Absicht, die im Geltungsbereich des 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.

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 ist als Verkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – hier öffentliche Parkfläche – vorgesehen.

2. Darüber hinaus gibt es für das Grundstück im nördlichen Eckbereich Rekener Straße die Absicht gewerbliche Baufläche zu entwickeln – vorzugsweise für die 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, innenstadtnaher

Standort 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. Aus diesem Grund 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 durch den Bebauungsplan ebenfalls 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. Somit ist in jedem Fall eine deutliche Verbesserung der Parkraumsituation sicher gestellt.

Eine weitere Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, die neu entstehenden Nutzungen und Flächen gestalterisch in die Umgebung zu integrieren. Die direkt angrenzenden Bahnflächen sind aus Sicherheitsgründen durch eine Zaunanlage abzugrenzen. Der Übergang zur Rekener Straße ist heute in der Örtlichkeit als Böschungsfäche (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 nach derzeitigem 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. Anpflanzungen als flächendeckende Begrünung sind vorgesehen.

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.

Weitere Einzelheiten sind aus den beiliegenden Unterlagen zu entnehmen.

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. Besonderen Beeinträchtigungen sind im Verfahren nicht zu erwarten, somit können die oben genannten Verfahrensschritte zeitgleich umgesetzt werden.

Anlagen:

Übersichtsplan

Bebauungsplanentwurf

Entwurf Begründung

Anlagen zur Begründung (Gutachten, ...)

Entwurf Textliche Festsetzungen