

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

Datum:
09.03.2017

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	22.03.2017	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	30.03.2017	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 135 "Bahnareal Rekener Straße" - 1. Änderung -
- Änderungsbeschluss
- Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) – in der zurzeit gültigen Fassung – die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 135 „Bahnareal Rekener Straße“ auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung), der analog für Änderungen eines Bebauungsplans gilt, durchzuführen.

Das Plangebiet Teilgebiet Nord wird begrenzt:

- Im Westen durch rd. 23 m breite verbleibenden Fläche des Grundstücks 582 Gemarkung Coesfeld, Flur 4,
- im Osten durch die Bahnflächen,
- im Norden von durch die Rekener Straße und
- im Süden durch die nördliche Grenze des Grundstücks Gemarkung Coesfeld, Flur 4, Flurstück 583.

Das Plangebiet Teilgebiet Süd wird begrenzt:

- Im Westen durch die Rekener Straße,
- im Osten durch die Bahnflächen,
- im Norden von den Flurstücken 584 und 585 teilweise – Gemarkung Coesfeld, Flur 4 – und
- im Süden durch die nördliche Grenze des Grundstücks am Bahnweg – Gemarkung Coesfeld, Flur 4, Flurstück 332.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Gemarkung Coesfeld, Flur 4, Flurstücke 582, 584 und 585 teilweise, 586, 587, 588 und 589.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den Planunterlagen.

Beschlussvorschlag 2:

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 3:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 135 „Bahnareal Rekener Straße“ – 1. Änderung – einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Entwurf der Begründung werden beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Sachverhalt zu 1:

Der Bebauungsplan Nr. 135 „Bahnareal Rekener Straße“ wurde aufgestellt, um das zum Teil brachliegende Bahngrundstück in Innenstadtlage zu entwickeln, und erlangte am 17.11.2015 Rechtskraft. Der Plan gliedert sich in drei Gebiete: Im Nordteil ist ein Gewerbegebiet vorgesehen, im mittleren Teil werden öffentliche Parkflächen geschaffen und im Südteil entsteht ein Mischgebiet. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft nur einen Teilbereich, dass ca. 3.260 m² große Mischgebiet.

Änderungspunkt im Abschnitt Nord:

- Ein 2,25 m breiter Streifen des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts wird öffentliche Verkehrsfläche Geh- und Radweg

Änderungspunkte im Abschnitt Süd:

- Die Zahl der maximal zulässigen Geschosse wird von zwei auf drei erhöht.
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird von 91 Meter über NHN auf 92 Meter auf NHN erhöht.

Im westlichen Abschnitt des nördlichen Gewerbegrundstücks sollte ein 3 m breiter Streifen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert werden. Da das Grundstück nun für ein Bürohaus veräußert wird, dass die max. Grundstückgröße nicht benötigt und ohne Einfriedung auskommt, verbleibt eine 2,25 m breiter Streifen entlang der Bahnflächen in städtischem Eigentum. Die Fläche soll dann als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt werden.

Für das südliche Mischgebietsgrundstück, das als städtische Liegenschaft einer Vermarktung zugeführt werden soll, hat sich nach längerer Suche ein potentieller Käufer gefunden. Die von ihm angestrebte Kombination von Gewerbe- und Wohnnutzung unter Berücksichtigung der erforderlichen Büroflächen ist aus funktionalen und wirtschaftlichen Gründen sinnvoller mit drei Geschossen in einem Flachdachgebäude zu realisieren. Dies widerspricht den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes, der aus den ersten Interessensabfragen eher von einer I- bis II-geschossigen Bebauung mit geneigtem oder Flachdach ausging. Die erforderliche Bebauungsplanänderung leistet einen Beitrag zum Ziel der Stadtentwicklung Coesfelds, zum einen attraktive Flächen für Handel- und Gewerbe und zum anderen qualitativ hochwertige Wohnflächen in Innenstadtnähe bereitzuhalten. Die zügige Realisierung des Mischgebietes ist ein wichtiger Schritt in der städtebaulichen Neugestaltung des Bahnhofsumfelds.

Aufgrund der Summe von potentiell Verkehr- und Eigenlärm ist das Mischgebiet gemäß DIN 4109/11.89 als Lärmpegelbereich III ausgewiesen. Die schallgutachterliche Untersuchung im Jahr 2015 bezog sich nur auf zweigeschossige Gebäude, sodass, in Vorbereitung auf das vorliegende Änderungsverfahren, neue Berechnungen für das zweite Obergeschoss (Immissionsorthöhe von 8 Metern) durchgeführt wurden. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass bei Erfüllung der Anforderungen an den Lärmpegelbereich III, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, gesunde Verhältnisse zum Wohnen und Arbeiten vorliegen.

Die Ziele der Stadtentwicklung sollen mit der 1. Änderung des verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 135 „Bahnareal Rekener Straße“ im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB umgesetzt werden. Die Verfahrensvoraussetzungen sind erfüllt. 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.

Sachverhalt zu 2 + 3:

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 (§ 13a Abs. 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:

Anlage 1 – Übersichtsplan

Anlage 2.1 und 2.2 – Entwurfsunterlagen Teil Nord und Süd

Anlage 3 – Begründungsentwurf

Anlage 4 – Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1 (Auszug)

Anlage 5 – Schalltechnische Untersuchung (Auszüge)