

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

Datum:
31.05.2017

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

Bebauungsplan Nr. 135 "Bahnareal Rekener Straße" - 1. Änderung
- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen und
Bedenken
- Satzungsbeschluss
- Beschluss der Begründung

Beschlussvorschlag 1:

Die Anregungen und Bedenken aus der Informationsveranstaltung im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB werden zur Kenntnis genommen. Das Protokoll ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 2:

1. Es wird beschlossen, die Hinweise des Fachbereichs 50 der Stadt Coesfeld zur Kenntnis zu nehmen.
2. Es wird beschlossen, die Hinweise der Stadtwerke Coesfeld zur Kenntnis zu nehmen.
3. Es wird beschlossen, die Anregungen des Kreises Coesfeld zu berücksichtigen und die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.
4. Es wird beschlossen, die Hinweise der Deutsche Telekom Technik GmbH zur Kenntnis zu nehmen.

Beschlussvorschlag 3:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 135 „Bahnareal Rekener Straße“ einschließlich der in den Plan aufgenommenen Bauvorschriften nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen wird unter Berücksichtigung der stattgefundenen Abwägung als Satzung beschlossen.

Gemäß § 13a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zz. gültigen Fassung,

gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der zz. 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 S. 666) in der zz. gültigen Fassung.

Beschlussvorschlag 4:

Die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 135 „Bahnareal Rekener Straße“ wird beschlossen.

Vorbemerkung:

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es ist somit kein Umweltbericht erforderlich. Das Verfahren ist ohne eine frühzeitige Beteiligungsphase nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB öffentlich ausgelegt worden.

Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 1:

Die in der Bürgerversammlung am 25.04.2017 vorgebrachten Bedenken des Schattenwurfes des dreistöckigen Gebäudes werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans ist bereits ein Gebäude mit nur einem Meter weniger Höhe zulässig, sodass sich die Situation mit einer nun dreistöckigen Bauweise nur unwesentlich verschlechtern wird.

Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 2 Nr. 1:

Stellungnahme Fachbereich 50, Stadt Coesfeld

Der Fachbereich 50 verlangt die Verhinderung der Ausfahrt des nördlichen Gewerbegebietes auf die nördliche Rekener Straße aufgrund des hohen Gefahrenpotentials. Im Bebauungsplanentwurf befindet sich bereits eine entsprechende zeichnerische Festsetzung mit einem Bereich ohne Ein- und Ausfahrten für diesen Bereich. Die Zufahrt für das nördliche Gewerbegebiet erfolgt über den öffentlichen Parkplatz, der von der westlichen Rekener Straße (Tempo 30-Zone) zugänglich ist.

Weiterhin fordert der Fachbereich 50 die Einplanung von Sichtdreiecken an den Ausfahrten sowie die Demarkierung von Stellplätzen in der Rekener Straße. Beide Punkte sind im Zuge der bereits erfolgten Straßenausbauplanung bereits berücksichtigt (vgl. Sitzungsvorlage 131/2015, Ratsbeschluss am 25.06.2015). Da die Ausbauplanung sowie die Grünflächen in städtischer Hand liegen, wird von einer weiteren zeichnerischen Festsetzung abgesehen.

Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 2 Nr. 2:

Stellungnahme Stadtwerke Coesfeld

Die Stadtwerke Coesfeld bringen grundsätzlich keine Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor. Seit 01.01.2015 besteht eine Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser aus dem leitungsgebundenen Wasserversorgungssystem der Stadtwerke Coesfeld GmbH zu Löschzwecken der Stadt Coesfeld. Es folgt der Hinweis der Stadtwerke, dass für die Bereitstellung der Löschwassermengen in Zukunft keine Garantie gegeben werden kann. Laut o.g. Vereinbarung ist ein Rückbau von Leitungen jedoch nur mit Beteiligung der Stadt Coesfeld möglich.

Dem Rat, in Bebauungsplanerläuterungen nur die Löschwassermengen anzugeben, die im Arbeitsblatt W405 unter „kleiner Gefahr der Brandausbreitung“ als Löschwasserbedarf gelistet werden, wird nicht Folge geleistet, da in diesem Planungsstadium nicht davon ausgegangen werden kann, dass die überwiegende Bauart der Gebäude im Plangebiet den zugrundeliegenden Kriterien entspricht. Daher wird der Löschwasserbedarf gemäß „mittlerer Gefahr der Brandausbreitung“ angegeben.

Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 2 Nr. 3:

Stellungnahme Kreis Coesfeld

Der Kreis Coesfeld äußert sich im Aufgabenbereich Grundwasser. Die Hinweise, dass die Versorgung der Einzelgrundstücke über das öffentliche Netz zu erfolgen hat sowie dass eine mögliche Nutzung von Erdwärme mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen ist, wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Die Brandschutzdienststelle des Kreises fordert, zur Löschwasserversorgung des im südlichen Planbereich gelegenen Mischgebietes einen Hydranten im Bereich der Wendeanlage vorzusehen. Dieses ist nach Aussage der Stadtwerke Coesfeld nicht möglich, da in diesem Bereich keine Leitungen vorhanden sind. Nach Absprache mit der Brandschutzdienststelle wird im Rahmen des Straßenausbaus eine fußläufige Verbindung zwischen der Rekener Straße und dem Mischgebiet geschaffen, die zur Schlauchverlegung genutzt werden kann. Somit bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken des Kreises (vgl. Stellungnahme vom 23.05.2017).

Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 2 Nr. 4:

Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat grundsätzlich keine Einwände gegen den vorliegenden Bebauungsplan. Da sich in dem Planbereich Leitungen der Telekom befinden, weist die Telekom darauf hin, dass der Bestand und Betrieb der vorhandenen Leitungen gesichert werden muss. Insbesondere sei der Zugang zu den Leitungen im Störfall zu gewährleisten. Die Hinweise beziehen sich auf die Bauausführung und sind daher im nachgelagerten Verfahren zu beachten.

Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 3 und 4:

Während der öffentlichen Auslegung sind keine weiteren Einwendungen vorgebracht worden. Somit können der Bebauungsplan und die Begründung in der vorliegenden Fassung beschlossen werden. Die Unterlagen sind als Anlagen beigefügt.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Bebauungsplan
3. Begründung
4. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
5. Protokoll Bürgerbeteiligung