

Federführung:
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr
Produkt:
32.02 Grundstücksmanagement
60.01 Stadtplanung
70.01 Verkehrsanlagen

Datum:
02.09.2018

| Beratungsfolge: | Sitzungsdatum: | |
|--|----------------|--------------|
| Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen | 12.09.2018 | Vorberatung |
| Rat der Stadt Coesfeld | 27.09.2018 | Entscheidung |

**Bebauungsplan Nr. 114 Rebrügge - 1. Änderung
- Aufstellungsbeschluss 1. Änderung
- Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3(2) und 4(2)
BauGB**

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) – in der zurzeit gültigen Fassung – die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 114 „Rebrügge“ auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Kreisstraße „Borkener Straße“ und die Parzellengrenze zwischen Flurstücke 39 und 61,
- im Westen durch die Parzellengrenze Flurstück 39,
- im Osten durch einen parallel zur Parzellengrenze Flurstück 39 verlaufenden 5 m breiten Streifen
- im Süden durch die Parzellengrenze zwischen der Gemeindestraße „Rebrügge“ und dem Firmengelände

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den Planunterlagen und aus dem Übersichtsplan auf den ersten Seiten der Begründung.

Beschlussvorschlag 2:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 114 „Rebrügge“ – 1. Änderung – einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Entwurf der Begründung werden beschlossen.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zu beteiligen.

Beschlussvorschlag 4:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Grundstückverkauf an die Firma Thies vorzubereiten.

Sachverhalt zu 1 und 2:

Die Firma Thies Textilmaschinen GmbH & Co. KG betreibt an der „Borkener Straße“ 155 in Coesfeld in einem Gewerbegebiet einen Betrieb zur Herstellung von Garn- und Stückfärbemaschinen, Bleich- sowie Trockenanlagen. Sie möchte ihren Firmensitz in Coesfeld aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung erweitern und besser strukturieren.

Der Bebauungsplan Nr. 114 „Rebrügge“ wurde im Jahre 2006 in Verbindung mit einem landschaftspflegerischen Begleitplan von der Stadt Coesfeld aufgestellt und am 15.05.2007 rechtskräftig, um der Firma Thies die Errichtung einer Lagerhalle auf dem Flurstück 39 zu ermöglichen. Das eigentliche östliche Firmengelände verfügt über keinen Bebauungsplan. Mit dem Bebauungsplan wurde die Erschließung der westlich gelegenen Flurstücke 60 und 281, einer Pferdekoppel gesichert. Zugleich wurde dem Abwasserwerk zum Erreichen der Berkel eine Anfahrmöglichkeit gesichert, indem die Wegeparzelle Rebrügge als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wurde.

Die betriebliche Nutzung auf den durch die Straße getrennten zwei Grundstücksteilen ist aber fahrtechnisch problembehaftet, da die zu querende Straße „Rebrügge“ des Bebauungsplans 114 tiefer liegt und die Transportfahrzeuge der Firma Thies nur eingeschränkt genutzt werden können. Von der Borkener Straße ist keine Betriebszufahrt zur Lagerhalle auf dem Flurstück 39 gegeben. Daher hat die Firma Thies wegen eines Erwerbs der Straße angefragt. Da sie sich bereit erklärt, auf ihrem Grundstück dem Eigentümer der Flurstücke 60 und 281 und dem Abwasserwerk Coesfeld eine private Zufahrt über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Borkener Straße aus einzuräumen und keine Ver- und Entsorgungsleitungen in der Straße liegen, kann die Stadt im westlichen Abschnitt auf die öffentliche Straße Rebrügge verzichten, da es sonst keine Anlieger gibt. Die neue Zufahrt zur Pferdekoppel ist mit dem Eigentümer der Pferdekoppel und dem Straßenbaulastträger Kreis Coesfeld abgestimmt.

Es ist ein Bebauungsplanänderungsverfahren erforderlich. Darin wird die Straßenfläche als Gewerbegebiet nach BauNVO festgesetzt werden. Der neue Eigentümer wird die Fläche auf das Niveau seiner angrenzenden Grundstücke anheben.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft somit nur einen ca. 0,1675 ha großen Teilbereich dieses Bebauungsplanes angrenzend an die Borkener Straße, entlang der westlichen Grundstücksfläche und einen Teilbereich der Straße „Rebrügge“.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes war für die Flächen des Änderungsbereiches sowohl „private Grünflächen“ als auch eine „öffentliche Verkehrsfläche“ vorgesehen.

Änderungspunkte:

- Statt der bisher als zu erhaltende Grünfläche der Festsetzung 6.4 festgesetzten Flächen wird künftig ein 5,0 m breiter Streifen westlich entlang des Grundstückes als Gewerbegebiet festgesetzt. Die textliche Festsetzung 1.1 findet damit auch auf die Flächen im Änderungsbereich Anwendung.
- Die bisher als zu entwickelnde Grünfläche der Festsetzung 6.2 festgesetzten Flächen werden künftig auf einem 5,0 m breiten Streifen westlich entlang des Grundstückes als Gewerbegebiet festgesetzt. Die textliche Festsetzung 1.1 findet damit auch auf die Flächen im Änderungsbereich Anwendung. Die Festsetzung 6.2 entfällt durch die 1. Änderung
- Kennzeichnung einer zulässigen Grundstückszufahrt an der Borkener Straße für den Änderungsbereich
- Die bisher im südlichen Bereich des Bebauungsplanes festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche werden für den Änderungsbereich als Gewerbefläche festgesetzt. Die textliche Festsetzung 1.1 findet damit auch auf die Flächen im Änderungsbereich Anwendung.
- Entfall der festgesetzten Obstbaumreihe durch die 1. Änderung, Ersatz dieser Maßnahmen und der Ausgleich für die geplanten Festsetzungen der zuvor genannten

Grünflächen auf einer externen Ausgleichsfläche in Abstimmung mit der ULB des Kreises Coesfeld.

Von der Änderung der „öffentlichen Verkehrsfläche“ in ein „Gewerbegebiet“ im Änderungsbereich gehen für die angrenzenden Mischgebiete keine zusätzlichen Beeinträchtigungen aus.

In Bezug auf die künftige Nutzung als betriebliche Bewegungsfläche zwischen bestehenden Hallen werden mit der Planänderung die betriebsinternen Abläufe wirtschaftlicher und sicherer möglich sein. Im Übersichtsplan zur zukünftige Flächennutzung ist dies dargestellt.

Die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zur Wegnahme des 5 m breiten Vegetationsstreifens liegt in der Hochwertigkeit der Ersatzmaßnahme. In räumlichen Zusammenwirken mit einer weiteren Ersatzmaßnahme kann ein besonderer Biotopverbund entstehen. Zum gestalterischen Abschluss des Firmengeländes zur westlichen freien Landschaft wird ein 1,5 m breiter Pflanzstreifen zwischen neu angelegtem Weg und Zaunanlage zum eigentlichen Betriebsgelände festgesetzt.

Die geänderten Textlichen Festsetzungen sind auf dem Änderungsplan mit abgedruckt.

Die Ziele der Stadtentwicklung sollen mit dem verbindlichen Bebauungsplan Nr. 114 „Rebrügge“ - 1. Änderung - im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB umgesetzt werden. 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. Die Flächen im Westen sind als Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan 114 „Rebrügge“ festgesetzt worden. Der Entfall dieser Ausgleichflächen durch die 1. Änderung wird in Abstimmung mit der ULB des Kreises Coesfeld extern nachgewiesen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt für das Gebiet der 1. Änderung „gewerbliche Baufläche“ dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Rebrügge“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für die städtebaulichen Änderungen und realen Ausführungen wird die Stadt Coesfeld mit der Fa. Thies GmbH & Co.KG einen Städtebaulichen Vertrag vereinbaren, in dem sämtliche Verpflichtungen aufgeführt werden.

Weitere Informationen sind aus den beigefügten Unterlagen zu entnehmen.

Sachverhalt zu 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 (§ 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. Besondere Beeinträchtigungen sind im Verfahren nicht zu erwarten, somit können die oben genannten Verfahrensschritte zeitgleich umgesetzt werden.

Anlagen:

- 1 Lageplan Änderungsbereich
- 2 Entwurf 1. Änderung des Bebauungsplanes
- 3 Entwurf Begründung
- 4 Übersicht zukünftige Flächennutzung
- 5 ASP 1 (in Papierform nur Zusammenfassung)
- 6 Schallimmissionsprognose (in Papierform nur Zusammenfassung)