

Federführung:
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
25.05.2020

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	10.06.2020	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	25.06.2020	Entscheidung

**Bebauungsplan 48b Wohngebiet Markenweg
- Nachnutzung Sanitär-Gewerbetrieb
- Aufstellungsbeschluss
- Beteiligung §§ 3(2) und 4(2) BauGB**

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung der Bebauungsplan Nr. 48b „Wohngebiet Markenweg“ aufzustellen und das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Das Plangebiet befindet sich am Markenweg am Rande der Siedlung Goxel, Stadt Coesfeld.

Der Geltungsbereich ist ca. 8.400 m² groß und enthält die Flurstücke 570 (teilw.), 268, 523, 205 und 522 (alle Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 18) und wird begrenzt:

- im Nord-Osten durch die öffentliche Grünfläche (Spielplatz) Flurstück 518,
- im Süd-Osten durch Grenzen der Flurstücke 270 und 269 und der Gemeindestraße „Am Monenberg“,
- im Süd-Westen durch die Grenzen der Flurstücke 276, 275,274,273 und 272 als angrenzende Wohnbebauung,
- im Nord-Westen durch die Grenzen der öffentlichen Wohnstraße „Wenneberg“ und der Straße „Markenweg“.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48b „Wohngebiet Markenweg“ zu beteiligen.

Beschlussvorschlag 3:

Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Vorhabenträger Möllers GmbH & Co. KG zu den zusammenhängenden beiden Vorhaben a) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48a

„Verlagerung Möllers Heizung Sanitär“ und b) Bebauungsplan Nr. 48b „Wohngebiet Markenweg“ einen Städtebaulichen Vertrag abzuschließen, der Regelungen zur Verlagerung des Betriebes im ersten Schritt und die Nachnutzung des dann ehemaligen Heizung-Sanitär-Betriebes zu einem Wohnbaugelbiet mit rd. 18 Einzel- und Doppelhäusern im zweiten Schritt treffen soll.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 3,5 km westlich des Coesfelder Innenstadtkerns und südlich der Bundesstraße B 525. Das Plangebiet ist Bestandteil des Ortsteils „Goxel“ der Stadt Coesfeld. Wesentlicher Bestandteil des Planbereiches sind die heutigen Betriebsflächen eines Fliesen- und Sanitärbetriebes, sowie die Fläche einer bestehenden Wohnbebauung „Am Monenberg 8“. Es wird begrenzt

- im Nord-Osten durch die öffentliche Grünfläche (Spielplatz) Flurstück 518,
- im Süd-Osten durch Grenzen der Flurstücke 270 und 269 und der Gemeindestraße „Am Monenberg“
- im Süd-Westen durch die Grenzen der Flurstücke 276, 275,274,273 und 272 als angrenzende Wohnbebauung
- im Nord-Westen durch die Grenzen der öffentlichen Wohnstraße „Wenneberg“ und der Straße „Markenweg“.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Anlage 1 zu entnehmen.

B Planungsanlass / Zielsetzung

Die Planungsgrundfläche des Bebauungsplanes Nr. 48b „Wohngebiet Markenweg“ ist identisch mit der Betriebsfläche des Gewerbebetriebes „Möllers GmbH“ und der Fläche des bestehenden Wohnhauses der Familie Möllers, ein Sanitär- und Fliesenfachhandel, der seit Generationen in Goxel ansässig ist. Durch eine geplante Umsiedlung des Betriebes wird diese Fläche frei für eine andere Nutzungsmöglichkeit. Die Stadt Coesfeld begrüßt hier die Möglichkeit einer Entwicklung von Wohnbauland innerhalb des Siedlungsbereich „Goxel“ ohne zusätzlichen Landverbrauch.

Die Entwicklungsfläche hat eine Größe von rd. 8.400 m² und kann mit 14 – 18 Grundstücken für Wohngebäude entwickelt werden. Das Wohnhaus „Am Monenberg 8“ wird im Bestand ebenfalls im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt, da es hier keinen Bebauungsplan gibt.

Das Plangebiet wird zurzeit nicht durch einen Bebauungsplan geregelt. Jedoch grenzt das Plangebiet an die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 48 „Erweiterung der Siedlung Goxel“. Im Jahre 1978 wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Erweiterung der Siedlung Goxel“ (rechtskräftig 08.02.1978) eine Entwicklung von Wohnbauland durchgeführt. Die innerhalb dieses Bebauungsplanes festgesetzten gewerblichen Flächen wurden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch die Bezirksregierung Münster aus dem Geltungsbereich wieder herausgenommen. Eine dieser Flächen ist die Plangebietsfläche. Im Jahre 1981 erfährt der Bebauungsplan Nr. 48 eine 1. Änderung (rechtskräftig 12.11.1978), die Bebaubarkeit eines einzelnen Eckgrundstückes Markenweg wurde neu geregelt.

Im Jahre 2008 erfährt der Bebauungsplan Nr. 48 eine 2. Änderung (rechtskräftig 25.09.2008), die Zulässigkeit einer gewerblich nutzbaren Fläche anstelle einer Fläche für

die Land- u. Forstwirtschaft im Bereich zwischen der Bundesstraße 525 und dem Markweg wurde neu geregelt.

Die nun im Geltungsbereich geplante Ausweisung als „Wohnbaufläche“ ist eine sinnvolle Ergänzung eines zusammenhängenden Wohngebietes.

C Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. 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.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender und übergeordneter Bauleitplan stellt das Plangebiet als Gewerbefläche dar, sodass dieser aufgrund des §13a-Verfahrens im Wege der Berichtigung des Flächennutzungsplanes angepasst werden muss.

D Empfehlung der Verwaltung

Der Bebauungsplan Nr. 48b „Wohngebiet Markweg“ wird seitens der Verwaltung mit dem Ziel entwickelt, dass die Fläche des ehemaligen Sanitär- und Fliesenfachhandels künftig als Wohnbaufläche genutzt werden kann.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48b „Wohngebiet Markweg“ zu beschließen und die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit den vorliegenden Unterlagen am Planverfahren zu beteiligen.

E Städtebaulicher Vertrag

Die Möllers GmbH & Co. KG wird der Vorhabenträger für die beiden zusammenhängenden Vorhaben a) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48a „Verlagerung Möllers Heizung Sanitär“ und b) Bebauungsplan Nr. 48b „Wohngebiet Markweg“. Das Vorhaben zur Verlagerung des Betriebes soll im ersten Schritt erfolgen, danach die Nachnutzung des dann ehemaligen Sanitär- und Fliesenfachhandels zu einem Wohnbaugebiet mit 14-18 Grundstücken für Einzel- und Doppelhäuser.

Der Vorhabenträger wird alle Planungskosten für beide Bauleitplanverfahren übernehmen.

Die Nachnutzung des aufgegebenen Sanitär- und Fliesenfachhandels zu einem Wohnbaugebiet wird über einen Erschließungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger geregelt. Der Vorhabenträger hat die Erschließung nach den üblichen Maßgaben der Stadt - FB 70 ohne finanzielle Beteiligung der Stadt zu erstellen, danach gehen sie in das Eigentum der Stadt über.

Der Vorhabenträger wird die Vermarktung der ca. 18 Einzel- und Doppelhäuser mit je max. 2 WE in Eigenregie übernehmen. Aufgrund der geringen Größe des Neubaugebietes und weil es sich um eine Entwicklung im Bestand handelt, schlägt die Verwaltung vor, auf das Recht der Vergabe einzelner Grundstücke an einen bestimmten Nutzerkreis zu verzichten.

Wegen der Entwicklung einer bestehenden gewerblichen Fläche ist es nicht wie nach Baulandbeschluss für bisher nicht bebaute Flächen vorgesehen angezeigt, eine Infrastrukturabgabe zu erheben.

Anlagen:

1. Übersichtsplan Geltungsbereich
2. Entwurf – Bebauungsplan Nr. 48b „Wohngebiet Markenweg“
3. Entwurf – Begründung zum Bebauungsplan Nr. 48b „Wohngebiet Markenweg“
4. Entwurf – Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 48b „Wohngebiet Markenweg“
5. Städtebaulicher Entwurf
6. Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1 (ASP 1)
7. Immissionsschutzgutachten