

Federführung:
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr
Produkt:

Datum:
28.05.2020

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48a "Verlagerung Möllers Heizung Sanitär"

- **Nachnutzung Mühle Ahlert**
- **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB i.V.m. § 12 BauGB**
- **Beschluss Beteiligung gem. § 3(2) und 4(2) BauGB**

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung i.V.m. § 12 BauGB den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48a „Umsiedlung Sanitär Möllers“ 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. 5.500 m² groß und enthält die Flurstücke 557 (teilw.), 572, 511, 513, 519, 471, 627 (teilw.), 475 und 242 (alle Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 18) und wird begrenzt:

- im Nord-Osten durch die öffentliche Verkehrsfläche der B 525,
- im Süd-Osten durch eine neue Grenze des Flurstückes 627 und durch die öffentliche Verkehrsfläche „Berningweg“,
- im Süd-Westen durch die öffentliche Grünfläche (Spielplatz) Flurstück 518,
- im Nord-Westen durch die Grenzen der öffentlichen Straße „Markenweg“ und dem Flurstück 571.

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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48a „Verlagerung Sanitär Möllers“ zu beteiligen.

Beschlussvorschlag 3:

Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Vorhabenträger Möllers GmbH & Co. KG zu den zusammenhängenden beiden Vorhaben a) Vorhabenbezogenen 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 Wohnbaugelände 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 befindet sich im Ortsteil „Goxel“ der Stadt Coesfeld. Wesentlicher Bestandteil des Planbereiches sind die heutigen Betriebs- und Freiflächen eines Mühlenbetriebes. Es wird begrenzt

- im Nord-Osten durch die öffentliche Verkehrsfläche der B 525,
- im Süd-Osten durch eine neue Grenze des Flurstückes 627 und durch die öffentliche Verkehrsfläche „Berningweg“,
- im Süd-Westen durch die öffentliche Grünfläche (Spielplatz) Flurstück 518,
- im Nord-Westen durch die Grenzen der öffentlichen Straße „Markenweg“ und dem Flurstück 571.

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

B Planungsanlass / Zielsetzung

Die Planungsgrundfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48a „Verlagerung Möllers Heizung Sanitär“ ist identisch mit der Betriebsfläche des Gewerbebetriebes „Mühle Ahlert“ inklusive der Fläche des Betriebsleiterwohnhauses: Bei dem Bestandsbetrieb handelt es sich um einen Mühlenbetrieb für landwirtschaftliche Futtermittel, der seit Generationen in Goxel ansässig ist. Durch die geplante Geschäftsaufgabe des Betriebes wird diese Fläche frei für eine andere Nutzungsmöglichkeit. Die benachbarte Fa. Möllers GmbH & Co.KG möchte den eigenen langjährigen Firmenstandort aufgeben und auf die freiwerdende Fläche umsiedeln. Die Stadt Coesfeld unterstützt hier die Entwicklung der Gewerbefläche und lässt Einzelhandel, der jedoch auf die Heizungs- und Sanitärbereiche sowie den Fliesenhandel beschränkt werden soll, zu. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 48a „Verlagerung Möllers Heizung Sanitär“ mit nicht störendem Gewerbe innerhalb des Siedlungsbereichs „Goxel“ wird ohne zusätzlichen Landverbrauch eine Siedlungsentwicklung an dem alten Firmenstandort ermöglicht.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 5.578 m² und wird mit einem 3 geschossigen Solitärgebäude und Nebenanlagen entwickelt. Das bestehende Betriebsleiterwohnhaus mit Nebenanlage wird in den Geltungsbereich integriert und soll das Wohnen an dieser Stelle auf Dauer sichern.

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 von der 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 Markenweg wurde neu geregelt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48a ermöglicht die Umsiedlung der Fa. Möllers sowie die Nachnutzung des ehemaligen Mühlenstandortes und die planungsrechtliche Sicherung der ehemaligen Betriebsleiterwohnung der Mühle Ahlert als Wohngebäude.

C Verfahren

Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren wird nach §12 Baugesetzbuch (BauGB) als „Vorhaben- und Erschließungsplan“ durchgeführt. Nach § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. In diesem Verfahren wird die Fläche des allgemeinen Wohngebietes nach § 9 BauGB geregelt. Eine gesonderte Kennzeichnung ist im Bebauungsplan vorgenommen.

Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13a 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 im Bereich des allgemeinen Wohngebietes angepasst werden muss.

D Empfehlung der Verwaltung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 48a „Verlagerung Möllers Heizung Sanitär“ wird seitens der Verwaltung mit dem Ziel entwickelt, dass die Fläche des ehemaligen Mühlenbetriebs nicht brach fällt und künftig durch die Ansiedlung der Fa. Möllers nachgenutzt werden kann.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48a „Verlagerung Möllers Heizung Sanitär“ 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) vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48a „Verlagerung Möllers Heizung

Sanitär“ und b) Bebauungsplan Nr. 48b „Wohngebiet Markenweg“. Das Vorhaben zur Verlagerung des Betriebes soll im ersten Schritt erfolgen, danach die Nachnutzung des dann ehemaligen Heizung-Sanitär-Betriebes zu einem Wohnbaugebiet mit ca. 18 Einzel- und Doppelhäusern.

Der Vorhabenträger möchte neben dem Erwerb des Mühlengrundstücks das zukünftige Betriebsgrundstück westlich und östlich um städtische Grundstücksflächen (Straßenland, Grünflächen) erweitern, was die Verwaltung mitträgt. Hierzu sind Regelungen wie die Eintragung eines Leitungsrechts und die Sicherung der Entwässerung zu vereinbaren.

Der Vorhabenträger wird alle Planungskosten für beide Bauleitplanverfahren übernehmen.

Auch alle Kosten für die Errichtung des zu verlagernden Heizung- und Sanitärbetriebes zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48a „Verlagerung Möllers Heizung Sanitär“ bleiben beim Vorhabenträger. Nach Maßgabe des § 12 BauGB hierzu ist zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss zu schließen.

Anlagen:

1. Übersichtsplan Geltungsbereich
2. Entwurf – vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48a „Verlagerung Möllers Heizung Sanitär“ und Vorhaben- und Erschließungsplan
3. Entwurf – Begründung zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48a „Verlagerung Möllers Heizung Sanitär“
4. Entwurf – Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48a „Verlagerung Möllers Heizung Sanitär“
5. Sortimentsliste zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48a „Verlagerung Möllers Heizung Sanitär“
6. Einzelhandels- und Zentrenkonzept – Auszug Sortimentsliste („Coesfelder Liste“, Stand 16.03.11)
7. Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1 (ASP 1), 20.04.2020
8. Immissionsschutzgutachten, 25.05.2020