

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:
20.13 Grundstücksmanagement
60.01 Stadtplanung
70.03 Park- und Grünanlagen

Datum:
14.08.2020

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	26.08.2020	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	03.09.2020	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 53b "Ehemaliger Spielplatz Timphorst"
- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen
- Satzungsbeschluss
- Beschluss der Begründung

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag 1:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der „öffentlichen Auslegung“ (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) von Bürgerinnen und Bürgern keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53b geäußert wurden.

Beschlussvorschlag 2:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlage 7) wird wie folgt beschlossen:

- 2.1 2.1.1 Es wird beschlossen, der Anregung der Stadtwerke Coesfeld bezüglich der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Coesfeld GmbH zu folgen.
- 2.1.2. Es wird beschlossen, der Anregung der Stadtwerke Coesfeld die 3 m breiten Schutzstreifen der Kabel nicht mit Bäumen oder Dauerkulturen mit einer Wurzeltiefe von mehr als 0,75 m zu bepflanzen oder zu bebauen zu folgen.
- Beide Anregungen werden unter Hinweise aufgenommen.
- 2.2 Es wird beschlossen, den Hinweis der Bezirksregierung Münster, Dez. 54 Wasserwirtschaft zur Kenntnis zu nehmen.
- 2.3 Es wird beschlossen, dem Hinweis der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW zur Kenntnis zu nehmen.

Beschlussvorschlag 3:

Der Bebauungsplan Nr. 53b „Ehemaliger Spielplatz Timphorst“ wird unter Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken als Satzung beschlossen.

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und 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 Seite 666), in den zurzeit geltenden Fassungen.

Beschlussvorschlag 6:

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 53b „Ehemaliger Spielplatz Timphorst“ wird beschlossen.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 53b „Ehemaliger Spielplatz Timphorst“ liegt rd. 2 km südöstlich des Coesfelder Innenstadtkerns und knapp 500 m vom südöstlichen Ortseingang an der Ortseinfallsstraße Kalksbecker Weg (K 12) entfernt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53b überlagert Teilflächen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 53 „Timphorst“.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das 850 m² große Flurstück 1149 sowie eine rd. 45 m² große Teilfläche des Flurstückes 1144 (beide Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17).

Der Bebauungsplan Nr. 53b „Ehemaliger Spielplatz Timphorst“ wird begrenzt:

- Im Nordosten durch das Grundstück „Timphorst 26“
- Im Südosten durch das Grundstück „Timphorst 34“
- Im Süd- und Nordwesten durch einen Fuß- und Radweg

B Planungsanlass / Zielsetzung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 10.10.2013 (Vorlage 188/2013) die Anpassung des Angebotes von Kinderspielplätzen beschlossen. Der Kinderspielplatz am Timphorst wurde daraufhin – aufgrund der sich veränderten demografischen Zusammensetzung der Nachbarschaft sowie der direkten Nähe zum Spielplatz der Maria-Frieden-Schule und der daraus resultierenden mangelnden Frequentierung – aufgegeben und zu einer Wiesenfläche zurückgebaut. Eine mögliche Überarbeitung der betroffenen Bebauungspläne in Richtung bauliche Nutzung sollte in die Prioritätenliste des Fachbereiches 60 aufgenommen werden. Ob eine bauliche Verwendung der einzelnen Grundstücke tatsächlich erfolgen soll, sollte im Rahmen der jeweiligen Bebauungsplanänderung beraten und entschieden werden.

Da der Bedarf nach Bauflächen in Coesfeld weiterhin anhält, soll nun im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53b für die ehemalige Spielplatzfläche eine bauliche Nutzung ermöglicht werden.

Im Bebauungsplan Nr. 53 „Timphorst“, rechtskräftig seit dem 22.02.1975, wird der betreffende Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Damit die Fläche des ehemaligen Kinderspielplatzes am Timphorst künftig als Wohnbaufläche genutzt werden kann, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

C Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der „öffentlichen Auslegung“ (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

zu Beschlussvorschlag 1:

Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 137/2020 der Stadt Coesfeld am 15.05.2020 öffentlich bekannt gemacht. Aufgrund der epidemischen Lage wurden die Planunterlagen im Internet veröffentlicht und die Papierakten konnten zusätzlich nach Terminvereinbarung eingesehen werden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom 25.05.2020 bis einschließlich 07.07.2020.

In diesem Rahmen wurden zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53b keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken geäußert.

Beschlussvorschlag 1:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der „öffentlichen Auslegung“ (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) von Bürgerinnen und Bürgern keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53b geäußert wurden.

D Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)

Zu Beschlussvorschlag 2:

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 25.05.2020 bis einschließlich 07.07.2020. Im Rahmen der Beteiligung wurden bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53b folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 7) geäußert.

2.1 Stellungnahme Stadtwerke Coesfeld (Schreiben vom 29.06.2020, Korrekturschreiben vom 14.07.2020):

Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes werden von Seiten der Stadtwerke Coesfeld GmbH grundsätzlich keine Bedenken erhoben. Sie weisen aber darauf hin, dass an der südlichen Grenze im Bereich des Bebauungsplanes ein Niederspannungs- und ein Beleuchtungskabel im geplanten Vorgartenbereich außerhalb der Baugrenze verläuft. Ebenfalls befindet sich dort ein Kabelverteilerschrank. Entweder müssten die Stromkabel und der Verteilerschrank umgelegt oder eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Coesfeld GmbH für die Anlagen eingetragen werden.

Nachdem von Seiten der Stadt um eine Kostenschätzung der Kabelumlegung gebeten wurde, haben die Stadtwerke Coesfeld die Lage noch einmal vor Ort eingeschätzt. Eine Umlegung in dem Bereich sei aufgrund des mittlerweile üppigen Baumbestandes fast nicht möglich. Eine Beschädigung des Wurzelbereichs wäre sehr wahrscheinlich, weshalb die Stadtwerke die Kabel und den Kabelverteilerschrank lieber mit einer Dienstbarkeit sichern würden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass in dem drei Meter breiten Schutzstreifen der Kabel (je zur Hälfte der Trassenmitte) keine Bäume oder Dauerkulturen mit einer Wurzeltiefe von mehr als 0,75 m angepflanzt werden dürfen. Ebenfalls dürften die Kabel nicht überbaut werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stadt bat nach dem Hinweis um eine Kostenschätzung der Umlegung. Nach dem zweiten Schreiben der Stadtwerke hat sich die Umlegung als unrealistisch herausgestellt wegen hoher Kosten und Eingriff in Baumwurzelbereiche. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Coesfeld GmbH wird priorisiert.

Um die Dienstbarkeit gewährleisten zu können, ist die Freihaltung des Schutzstreifens der Leitungen erforderlich, d.h. es dürfen keine Bäume oder Dauerkulturen mit einer Wurzeltiefe von mehr als 0,75 m angepflanzt werden oder der Bereich überbaut werden. Dies trifft aber nur den Vorgartenbereich und nicht die vorgesehene Bebauung. Bei einem Verkauf des Grundstücks wird dies privatrechtlich festgehalten, die Gebote gehen an eventuelle Rechtsnachfolger über.

Die Stadt Coesfeld als jetzige Eigentümerin des Grundstücks steht mit den Stadtwerken Coesfeld über die vertragliche Vereinbarung einer Dienstbarkeit in Kontakt.

Es wird beschlossen, der Anregung der Stadtwerke Coesfeld die 3 m breiten Schutzstreifen der Kabel nicht mit Bäumen oder Dauerkulturen mit einer Wurzeltiefe von mehr als 0,75 m zu bepflanzen oder zu bebauen zu folgen.

Bei einem Verkauf des Grundstücks gehen die Dienstbarkeit und die Einschränkungen an den Käufer und eventuelle Rechtsnachfolger über.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, der Anregung der Stadtwerke Coesfeld bezüglich der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Coesfeld GmbH zu folgen. Die Anregungen werden unter Hinweise aufgenommen.

2.2 Stellungnahme Bezirksregierung Münster, Dez. 54 Wasserwirtschaft (Schreiben vom 28.05.2020):

Das Dezernat 54 der Bezirksregierung hat keine Bedenken gegen das Vorhaben, bittet aber darum den Hinweis zu beachten, dass sich das Vorhaben in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Coesfeld“ befindet. In Wasserschutzgebieten würde Wasser für die öffentliche Wasserversorgung gewonnen (hier: Stadtwerke Coesfeld), welche eine der Allgemeinheit dienende Aufgabe der Daseinsvorsorge sei. Daher gelten in dem Wasserschutzgebiet diverse Verbots- und Genehmigungstatbestände. Für die Erteilung einer Genehmigung bzw. Befreiung des Verbotes sei die untere Wasserbehörde des Kreises zuständig. Die Übersichtskarte und die Verordnung zu dem Wasserschutzgebiet seien über die Internetseite der Bezirksregierung Münster allgemein zugänglich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bezirksregierung Münster, Dez. 54 hat keine Bedenken. Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

2.3 Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW (Schreiben vom 08.06.2020):

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW verweist auf die Lage des Planungsbereichs über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“, welches sich im Eigentum des Landes NRW befindet. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen sei aber in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen. In den der Abteilung 6 vorliegenden Unterlagen sei im Bereich des Plangebietes auch heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau nicht verzeichnet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

Kenntnisnahme übrige Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)

Von den folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) Stellungnahmen (Anlage 7) abgegeben, die keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53b enthalten:

- Evonik Technology & Infrastructure GmbH
- PLEdoc GmbH
- Vodafone NRW GmbH
- Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen
- Amprion GmbH
- Vodafone GmbH
- Thyssengas GmbH
- Abwasserwerk der Stadt Coesfeld
- Ericsson Services GmbH
- Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen
- Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen
- Bezirksregierung Münster
- Kreis Coesfeld
- Handwerkskammer Münster

Hinweis zum Grundstücksverkauf:

Das Grundstücksmanagement ist derzeit in Verhandlung mit dem potentiellen Käufer. Nach Satzungsbeschluss wird die Rechtskraft des Bebauungsplan durch Veröffentlichung im Amtsblatt hergestellt, wenn der Vertragsabschluss erfolgt ist.

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Bebauungsplan
- 3 Textliche Festsetzungen
- 4 Begründung
- 5 Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I)
 - 5.1 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)
 - 5.2 mit Hinweisen, Anregungen, Bedenken
 - 5.3 ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken