

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

Datum:
10.09.2020

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	23.09.2020	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	08.10.2020	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 103 "Reitanlage Flamschen"
- Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Beschlussvorschlag:

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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“ zu beteiligen.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 5,0 ha befindet sich ca. 3 km südwestlich der Stadtmitte Coesfelds, in der Bauerschaft Flamschen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgendes Flurstück:

Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 34, Flurstück 166.

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

B Planungsanlass / Zielsetzung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 25. Juni 2020 (siehe Vorlage 127/2020) beschlossen, die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“ gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen und die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an dem Planverfahren zu beteiligen.

Gemäß § 3 (2) Nr.1 BauGB ist die 1. Änderung des Bebauungsplans für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen. Aufgrund der geringen Komplexität der Änderungen wird auf die Verlängerung des Offenlagezeitraums verzichtet.

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“ ist ein anonymes Schreiben vom 27. Dezember 2016, welches auf einen illegal errichteten Unterstand auf dem südwestlichen Außengelände, in dem keine Nebenanlagen laut Bebauungsplan errichtet werden dürfen, hinweist.

Die oberste Bauaufsicht hat um Klärung des Falls gebeten. Der „Zucht-, Reit- und Fahrverein Coesfeld/Lette e.V.“ (kurz: Reitverein) als Betreiber des Geländes hat deutlich machen können, dass Nebenanlagen im südlichen Vereinsgelände aus Organisationsgründen sinnvoll und notwendig sind und ein Rückbau aller Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünfläche Betriebsabläufe und Turnierveranstaltungen sehr erschweren würden. Daher hat die Verwaltung geprüft, ob eine Zulässigkeit für Nebenanlagen über eine Bebauungsplanänderung möglich ist. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde Kreis Coesfeld wurde in Aussicht gestellt, das Bebauungsplanänderungsverfahren unter Beschränkung der Maximalfläche und Höhen der Nebenanlagen mitzutragen. Am 24. August 2020 hat abschließend ein Ortstermin mit dem Vereinsvorstand stattgefunden, um zu klären, ob weitere Entwicklungsbelange im Rahmen der Bebauungsplanänderung berücksichtigt werden sollen. Neben dem in der Beschlussvorlage 127/2020 bereits genannten errichteten Unterstand wurde an der östlichen Grundstücksgrenze auf Höhe des Springplatzes ein Seecontainer mit einer Grundfläche von ca. 6 m x 2,50 m als Lager für Hindernismaterial und mit Preisrichter- und Trainerplatz auf dem Dach errichtet. Der Seecontainer ist nicht Gegenstand des anonymen Schreibens vom 27. Dezember 2016, befindet sich aber ebenfalls deutlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Weitere wesentliche Entwicklungsbelange sind nach Aussage des Vereinsvorstands nicht zu berücksichtigen.

Nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“ können einzureichende Bauanträge für bestehende Anlagen beschieden werden oder sind genehmigungsfrei zu errichtende Nebenanlagen legalisiert.

Planverfahren

Mit der Klärung der Entwicklungsbelange hat sich herausgestellt, dass durch die Bebauungsplanänderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Daher soll der Bebauungsplan, nicht wie am 25. Juni 2020 vom Stadtrat beschlossen im 2-stufigen Regelverfahren, sondern im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert werden. Da sich die Änderungen auf textliche Festsetzungen beschränken, kann der Änderungsbebauungsplan als reiner Textbebauungsplan aufgestellt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll verzichtet werden.

Mit der 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“ soll die textliche Festsetzung bezüglich der Überbaubarkeit der Grundstücksflächen geändert werden, sodass Nebenanlagen neben den zurzeit festgesetzten Baufeldern im SO-Gebiet auch in der privaten Grünfläche zugelassen werden können. Das Maß der Gesamtfläche und der Gebäudehöhe soll dabei einer Beschränkung unterliegen. Dem Reitverein und seinen ehrenamtlichen Mitarbeitern wird mit der Änderung eine zeitgemäße und effektive Durchführung der betrieblichen Abläufe ermöglicht.

Die Änderung betrifft Ziff. 1.6 der textlichen Festsetzung und ist im Detail der Begründung (Anlage 4) sowie dem Entwurf zur Offenlage (Textbebauungsplan) (Anlage 5) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“ zu entnehmen.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“
3. Textliche Festsetzungen zum rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.103 „Reitanlage Flamschen“
4. Begründung zum Bebauungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“
5. Entwurf zur Offenlage (Textbebauungsplan) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“