STADT COESFELD

Die Bürgermeisterin

Öffentliche Beschlussvorlage **297/2021**
Dezernat II, gez. Backes

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung

Datum:
23.09.2021

Produkt:
60.01 Stadtplanung

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	06.10.2021	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	07.10.2021	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	28.10.2021	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 48b "Wohngebiet Markenweg"
- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen
- Satzungsbeschluss
- Beschluss der Begründung

Beschlussvorschlag 1:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Abwägung der „öffentlichen Auslegung“ (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) die vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlage 6) keinen Beschluss erfordern.

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 7.1) wird wie folgt beschlossen:

2.1 Es wird beschlossen, die Mauer zu erhalten, um eine Verringerung der Geräuscheinwirkungen im Gartenbereich zu erzielen. Damit wird der Anregung des LWL dem Bodendenkmal mehr Freiraum zu geben nicht gefolgt.

2.2 Es wird beschlossen, der Forderung des FB 70 nachzukommen und die Hinweise entsprechend zu aktualisieren.

2.3 Es wird beschlossen, den vorhandenen Baumbestand nachrichtlich im Bebauungsplan darzustellen, die geplanten Baugrenzen von dem Baumbestand (Flstk. 518) weiter abzurücken, einen Wurzelschutzbereich entlang der Grundstücksgrenze zum Flstk. 518 festzulegen sowie einen Hinweis aus dem Bebauungsplan Nr. 48 zur „Bindung für die Erhaltung von Bäumen“ aufzunehmen.

2.4 Es wird beschlossen, dass unter der Festsetzung 7.2 (gem. § 9 BauGB und BauNVO) die Angabe zur Qualität der Ersatzpflanzung entfällt.

2.5 Es wird beschlossen, die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen unter den Hinweisen aufzunehmen.

2.6 Es wird beschlossen, die Trafostation nicht im Bebauungsplan zu berücksichtigen, sondern im Erschließungsvertrag zu regeln und die Begründung zum Bebauungsplan anzupassen.

2.7 Es wird beschlossen, den Hinweis des Abwasserwerks zur Entwässerung des Plangebiets aufzugreifen und die Begründung entsprechend anzupassen.

2.8 Es wird beschlossen, die Höhenlage der Erschließungsstraße im Bebauungsplan zu ändern.

2.9 Es wird beschlossen, dem Hinweis der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie NRW nachzukommen und den Hinweis 7. BERGBAU im Bebauungsplan entsprechend zu aktualisieren.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der „erneuten öffentlichen Auslegung“ (gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB) keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken eingegangen sind.

Beschlussvorschlag 4:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Abwägung der „erneuten öffentlichen Auslegung“ (gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB) die vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlage 8.1) keinen Beschluss erfordern.

Beschlussvorschlag 5:

Der Bebauungsplan Nr. 48b „Wohngebiet Markenweg“ 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. 48b „Wohngebiet Markenweg“ wird beschlossen.

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

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 (siehe Vorlage 116/2020) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 48b „Wohngebiet Markenweg“ gem. § 2 i.V.m. §13a Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.

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 Markenweg wurde neu geregelt.

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

C Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der „öffentlichen Auslegung“ (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Abwägungstabelle, die als Anlage 5 beigefügt ist, wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Die Abwägung erfolgt über die Beschlussvorschläge 1 und 2.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und der vorgenommenen Abwägung ergaben sich für den Bebauungsplan und für die Begründung Änderungen. Damit wurde der Bebauungsplan nach § 4a (3) BauGB erneut ausgelegt.

D Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der „erneuten öffentlichen Auslegung“ (gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB)

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Abwägungstabelle, die als Anlage 5 beigefügt ist, wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Die Abwägung erfolgt über die Beschlussvorschläge 3 und 4.

Anlagen:

1. Übersichtsplan Geltungsbereich
2. Bebauungsplan Nr. 48b „Wohngebiet Markenweg“
3. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 48b „Wohngebiet Markenweg“
4. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 48b „Wohngebiet Markenweg“
5. Abwägungstabelle

Anlagen, die im Ratsinformationssystem bzw. Internet digital verfügbar sind:

6. Stellungnahmen im Rahmen der „öffentlichen Auslegung“ (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)
7. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)
   7.1. mit Hinweisen, Anregungen, Bedenken
   7.2. ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken
8. Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB)
   8.1. mit Hinweisen, Anregungen, Bedenken
   8.2. ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken
9. Städtebaulicher Entwurf
10. Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1 (ASP 1)
11. Immissionsschutzgutachten
12. Baugrundgutachten