

Federführung:

60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung

Produkt:

01.01 Wirtschaftsförderung und Breitbandausbau

01.02 Grundstücksmanagement

60.01 Stadtplanung

Datum:

16.11.2023

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Bezirksausschuss

28.11.2023

Vorberatung

Ausschuss für Planen und Bauen

30.11.2023

Vorberatung

Rat der Stadt Coesfeld

14.12.2023

Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 158 "Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlagen südlich der Mühle Krampe", 1. Änderung - Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Beteiligung

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB

- Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

- Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beschlussvorschlag 1 - Aufstellungsbeschluss

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlagen südlich der Mühle Krampe“, 1. Änderung aufzustellen und das Bauleitplanverfahren auf Grundlage des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) durchzuführen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Südwesten durch die Bahnlinie Dortmund-Coesfeld,
- im Südosten durch den Philosophenweg und
- im Nordosten durch die rückwärtigen Gärten der Bebauung Am Bühlbach 2, 6, 6a, 6b bzw. den Mühlenbetrieb Krampe.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

Stadt Coesfeld, Gemarkung Lette, Flur 19, Flurstücke 292, 294, 602 teilweise, 650 teilweise, 864, 866 teilweise, 867 teilweise, 868, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979 teilweise, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlagen südlich der Mühle Krampe“, 1. Änderung stimmt mit dem Geltungsbereich des BPlans Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlagen südlich der Mühle Krampe“ überein und ist im Übersichtsplan ersichtlich (s. Anlage 1).

Beschlussvorschlag 2 - Beteiligung

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. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlage südlich der Mühle Krampe“ zu beteiligen.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes kann dem Beschlussvorschlag 1 sowie der Anlage 1 entnommen werden.

B Planungsanlass / Zielsetzung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 17.02.2022. (s. Vorlage 001/2022) den Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlagen südlich der Mühle Krampe“ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um am westlichen Ortsrand, nördlich der „Bruchstraße“, gewerbliche Bauflächen zu entwickeln. Das neue Gewerbegebiet sollte insbesondere Flächen für ortsansässige Gewerbe- und Handwerksbetriebe bieten, um diesen vor Ort Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. Im Zuge dessen bot sich die Chance auch dem nordöstlich angrenzenden bestehenden Mühlen- und Mischfutterbetrieb Erweiterungsoptionen zu eröffnen.

Darüber hinaus sollte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 Planungsrecht für den Bau eines neuen Feuerwehrgerätehauses für Lette geschaffen werden. Das zzt. noch bestehende Feuerwehrgebäude zwischen Florianstraße und Gemeindeplatz entspricht aufgrund räumlich-funktionaler Mängel nicht mehr dem heutigen Bedarf. Insbesondere aufgrund ihrer bezogen auf den Ortsteil verkehrlich zentralen Lage an der „Bruchstraße“ und aufgrund ihrer bestehenden Verfügbarkeit waren die Flächen unmittelbar nördlich angrenzend an die „Bruchstraße“ und westlich des heutigen Siedlungsrandes daher als neuer Standort für ein Feuerwehrgerätehaus vorgesehen.

Nicht zuletzt sollten mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um auf den südlich der „Bruchstraße“ liegenden Flächen eine öffentliche Park- und Freizeitanlage u.a. mit einem Mountainbike-Parcours zu realisieren. Mit diesen Zielsetzungen wurde der Bebauungsplan Nr. 158 als Satzung beschlossen.

Der Bedarf für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlagen südlich der Mühle Krampe“ ergibt sich aus dem dringenden Bedarf an Kitaplätzen, insbesondere im Ortsteil Lette (siehe Vorlage 275/2023). Dies zeigt sich bereits an der dortigen Errichtung einer Übergangskita. Daher soll auf einer der für Gewerbe vorgesehenen Flächen, genauer gesagt Fläche 3 (vgl. Anlage 2) eine Kita entstehen, da dort die nötigen Flächenbedarfe gestillt werden können, sich die Fläche im städtischen Besitz befindet und für den zukünftigen Träger gut vorstellbar ist. Nach aktueller Einschätzung des städtischen Grundstücksmanagements stehen keine gewerblichen Bewerber in Konkurrenz zu der Fläche.

Zudem stehen die voraussichtlichen Nutzungen der nebenliegenden und bislang vermarkteten Grundstücke im Gewerbegebiet „Mühle Krampe“ dem Bau einer Kita nicht entgegen, da es sich bei den Gewerbegebieten um beschränkte Gewerbegebiete handelt. Dort sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VI der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom

06.06.2007 unzulässig. Dies hat das Lärmgutachterbüro nts Münster, das Lärmgutachten für den Ursprungsbebauungsplan erstellt hat, schriftlich mitgeteilt.

Auch vor dem Hintergrund von Lärmauswirkungen auf die Kita ist die Errichtung derselben möglich. Innerhalb der für die Kita vorgesehenen Flächen liegen Verkehrslärmbelastungen vor, die unterhalb der für Gewerbegebiete geltenden Orientierungswerte liegen. In Bezug auf die im Plangebiet verortete Freiwillige Feuerwehr ist festzuhalten, dass die für die Kita vorgesehene Fläche nicht unmittelbar an das Feuerwehrgerätehaus angrenzt und potentiell geräuschintensive Flächen, wie etwa die Alarmausfahrt, grundsätzlich durch das Feuerwehrgerätehaus abgeschirmt werden.

Es empfiehlt sich jedoch, Maßnahmen zur Minderung der Verkehrsgeräusche zumindest zum Schutz der Freiflächen zu erwägen oder durch die Platzierung der Aufenthaltsräume im lärmabgewandten Bereich eine lärmindernde Wirkung im Innenraum zu erzielen. Zum Schutz des Gebäudes selbst vor dem Verkehrslärm ist der bauliche Schallschutz nach DIN 4109 entsprechend den im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlagen südlich der Mühle Krampe“ festgesetzten Lärmpegelbereichen sicherzustellen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 158 schließt allerdings die Errichtung einer Kita auf einer der Gewerbeflächen aus, da Anlagen für soziale Zwecke im Gewerbegebiet unzulässig sind (siehe Punkt 1.1.4): „Die im Gewerbegebiet gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke**; Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes“. Dies wurde festgesetzt, um die Bauflächen für produzierende Betriebe, Handwerks- und unternehmensbezogene Dienstleistungen vorzuhalten. Der Bedarf an Kitaplätzen überwiegt jedoch, hier besteht ein hohes öffentliches Interesse.

Daher soll das Verbot für Anlagen für soziale Zwecke im Gewerbegebiet zurückgenommen werden und Anlagen für soziale Zwecke wieder ausnahmsweise zulässig sein. Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sind weiterhin unzulässig. Damit ist die Errichtung einer Kita ausnahmsweise zulässig.

C Verfahren

Das 1. Änderungsverfahren des Bebauungsplans 158 und der dazu zu fassende Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlagen südlich der Mühle Krampe“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

In diesem Zusammenhang entfallen gem. § 13 (3) die Durchführung einer Umweltprüfung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung; die Umweltbelange werden gleichwohl in die Planung und deren Abwägung eingestellt. Eingriffe in Natur- und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als erfolgt oder zulässig; die Vermeidungsgrundsätze des § 1a (3) BauGB werden gleichwohl ebenfalls in der Planung und deren Abwägung berücksichtigt.

Gemäß § 8 (2) 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sodass es in der Flächennutzungsplandarstellung keiner Anpassung im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) 2 BauGB bedarf.

Beschlüsse Aufstellung des zu ändernden Bebauungsplans und Offenlage:

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplan umfasst identisch die Grenzen des rechtskräftigen Bebauungsplans 158. Es sind keine – wie sonst üblich –

gesonderte Übersichtskarte nur mit dem Abgrenzungsbereich beigelegt. Der Bereich ist hinreichend genau definiert.

Aufgrund des geringen Änderungsumfangs – lediglich Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.4 (siehe Anlage 1 – Streichung eines Wortes) sowie die Anpassung der Begründung – dieser Beschlussvorlage zur die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung des Plans nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB noch keine abschließend ausgearbeiteten Auslegungsunterlagen beigelegt – sie werden kurzfristig erstellt, was aber zeitlich zum Vorlagenschluss des BZA durchgeführt werden konnte. Es soll schnellstmöglich Planungsrecht geschaffen werden, damit der FB 51 und der Bauträger der Kita für das weitere Hochbauverfahren von rechtskräftiger Bebauungsplanänderung im Frühjahr 2024 ausgehen können.

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan – Bebauungsplan mit Screenshot Änderungspunkt
- 2 Lageplan Flächen