

Federführung:
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
09.03.2016

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	11.05.2016	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	19.05.2016	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 141 "Gewerbegebiet östlich Erlenweg"
- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 141 „Gewerbegebiet östlich Erlenweg“ aufzustellen.

Das Plangebiet mit einer Größe von 1,36 ha befindet sich im südlichen Bereich der Stadt Coesfeld und liegt im Flur 17, Gemarkung Coesfeld-Stadt. Aus dem rd. 13 ha großen Flurstück 1841 wird eine rd. 88 m tiefe und 145 m lange Fläche herausparzelliert. Das Plangebiet ist begrenzt im

- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 272 und 273, Flur 39, Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel
- im Westen durch die östliche Grenzen der Flurstücke (Straßenparzellen) 2336, Flur 17, Gemarkung Coesfeld-Stadt und 217, Flur 39, Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel
- im Osten durch die westliche Grenze Flurstück 1842, Flur 17, Gemarkung Coesfeld-Stadt (Regenrückhaltebecken)

Die genaue Abgrenzung ist im Übersichtsplan ersichtlich.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an dem Planverfahren zu beteiligen

Sachverhalt:

In der Vorlage 106/2016 zur 77. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld wird der Herleitung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141 „Gewerbegebiet östlich Erlenweg“ begründet. Die FNP-Änderung ist Beratungsgegenstand in denselben Sitzungen UPB und Rat im Mai.

Der Bebauungsplan zur Gewerbeflächenentwicklung soll 2016 parallel mit dem B-Plan Nr. 140 „Wohnquartier östlich Erlenweg“ aufgestellt und bearbeitet werden. Damit können gegenseitige Abhängigkeit zu den Themen Immissionsschutz (Lärm und Geruch) sowie zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers geregelt und abgewogen werden. Zwischen einer Wohnbaufläche und einem Gewerbegebiet sollen gemäß Abstandserlass NRW mindestens 100 Abstand liegen, wenn geplant ist, nur Betriebe der Abstandsklasse 7 zuzulassen. Der Abstandserlass ordnet Industrieanlagen und Gewerbebetriebe je nach zu erwartenden Emissionen den Gruppen 1 bis 7 zu. In der Gruppe 7 sind u.a. Betriebe wie KFZ-Überwachung- und -Reparaturwerkstätten, Bauhöfe, Schlossereien, Elektrogerätebau, Tischlereien oder Schreinereien aufgezählt.

Beide Baugebiete dürfen in geringerem Abstand entwickelt werden, wenn z.B. im Gewerbegebiet eine Festsetzung erfolgt, dass Betriebe der Abstandsklasse 7 nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn im Einzelnachweis eine Belästigung der schützenswerten Nutzungen im benachbarten Wohngebiet ausgeschlossen ist, d.h. in der Baugenehmigung festgeschrieben ist. So soll in diesem Fall verfahren werden, da entweder bereits geklärt ist, welche Betriebe in den 5 Grundstücken untergebracht werden sollen bzw. für Bewerber klare Emissionsgrenzen aufgezeigt werden. Zusätzlich ist vorgesehen, an der nördlichen Grundstücksgrenze einen Lärmschutzwall zu errichten, dessen Höhe aus der Notwendigkeit, der städtebaulichen Verträglichkeit und dem Flächenverbrauch noch genau zu bestimmen ist. Abschließend muss geprüft werden, ob ggf. doch noch Festsetzungen im Wohnbaugebiet des B-Plan Nr. 140 Wohnbaugebiet östlich Erlenweg notwendig sind.

Wegen der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichem Freiraum ist ein qualifizierter Bebauungsplan mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichsregelungen aufzustellen. Die Größe des Bebauungsplans beträgt ca. 1,36 ha.

Erste Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass eine Bebaubarkeit trotz der nassen Bodenverhältnisse gegeben ist. Die Versickerungseignung ist so stark eingeschränkt, dass eine Rückhaltung von starken Niederschlägen erforderlich ist. Dies wird in das bestehende System des Gewerbegebietes Otterkamp integriert.

Das Gewerbegebiet muss noch hinsichtlich seiner textlichen und ggf. gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan bearbeitet werden.

Anlagen:

- 1 Übersicht Abgrenzung B-Plan
- 2 Skizze mögliche Aufteilung Gewerbegrundstücke