

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

Datum:
14.08.2023

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	23.08.2023	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	24.08.2023	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	07.09.2023	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 85b "Dülmener Straße / Hansestraße" Aufstellungsbeschluss - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 85b „Dülmener Straße / Hansestraße“ aufzustellen und das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 85b „Dülmener Straße / Hansestraße“ befindet sich etwa 1 km südlich der Stadtmitte Coesfelds.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Hansestraße,
- im Osten durch die Dülmener Straße,
- im Süden durch den Verlauf des Hornebachs
- und im Westen durch die Bahnstrecke.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 14, Flurstücke 54, 144, 156, 157, 202, 229, 317, 318, 320.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 85b „Dülmener Straße / Hansestraße“ wird aus dem Übersichtsplan ersichtlich (s. Anlage 2).

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Lage und Abgrenzung des rd. 1,06 ha großen Plangebietes kann dem Beschlussvorschlag Nr. 1 entnommen werden (siehe Anlage 1).

B Planungsanlass / Zielsetzung

Im Zuge der geplanten Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses unmittelbar südwestlich des Kreisverkehrs Hansestraße/Dülmener Straße beabsichtigt die Stadt Coesfeld die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 b „Dülmener Straße / Hansestraße“. Da die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes Nr. 85 „Gaswerk“ (Anlage 2) unter Berücksichtigung der derzeit bestehenden Nutzungsstrukturen für die betreffenden Flächen künftig keine sinnvolle Nutzungsperspektive mehr bieten, sollen die südlich daran anschließenden Flächen in die Planaufstellung einbezogen werden.

Nach der Schließung des Metallbaubetriebes am Kreisverkehr konnte kein Nachfolger gefunden werden. Das Grundstück wurde an einen Investor verkauft, der dort ein Wohn- und Dienstleistungsgebäude mit bis zu 4 Ebenen (gestaffelt – siehe Anlage 3) errichten. In das Erdgeschoss und Teile des 1. Obergeschosses soll eine Dialyse-Praxis einziehen, die ihren Sitz im Bereich des Krankenhauses aufgeben muss. Die Umsetzung des Projekts verfolgt daher einen engen Zeitplan. Der Standort ist sehr gut an das Verkehrsnetz angebunden. Da auch das benachbarte Wohnhaus dazu erworben werden konnte, ist das Raumprogramm umsetzbar. Aus der erforderlichen Bebauungsplanfestsetzung für das Neubauvorhaben, die nicht mit den geringeren Dichtewerten des bestehenden Bebauungsplans passen, diese Dichte auf städtebaulich verträglich und auch gewünscht ist, resultiert die erforderlichlich Änderung bzw. Neuaufstellung.

Die Planung des Neubauvorhabens ist im Gestaltungsbeirat der Stadt Coesfeld vorgestellt worden, am 28.08.2023 soll die finale Abstimmung erfolgen, die dann Grundlage für den Bebauungsplan wird.

Für den nördlichen Teil des Plangebiets ist eine Ausweisung als „Urbanes Gebiet“ (MU) gem. § 6a BauNVO, für den südlichen Teil ein „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO vorgesehen. Dabei soll das südlich des Vorhabens gelegene Wohngebäude (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 14, Flurstück 157) in die Fläche des Urbanen Gebietes mit einbezogen werden.

Am westlichen Plangebietsrand ist ebenerdig der Stellplatznachweis für das Bauvorhaben vorgesehen. Dazwischen liegt die zu erhaltene Zufahrtsmöglichkeit auf das Gelände der DB-Bahn, sie ist planungsrechtlich zu sichern. Das Grundstück der Stellplatzfläche gehört der Stadt Coesfeld und wird in ihrem Eigentum bleiben, weil vor Herstellung der Stellplätze unterirdisch ein Regenwasserrückhaltebauwerk des Abwasserwerkes eingebaut wird. Die Zugänglichkeit ist planungsrechtlich zu sichern.

Diverse Belange werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans betrachtet. Dazu wurde am 14.06.2023 ein Scoping-Termin mit den relevanten Behörden des Kreises durchgeführt. Wesentliche Erkenntnisse daraus sind (Zitat Vermerk):

Immissionsschutz

- Aus Sicht des Immissionsschutzes sollten im Bebauungsplan für die gewerblich genutzten Flächen (Tankstelle im Süden bis „Dekra“ im Norden) die Abstandsklassen I-VII nach Abstandserlass NRW ausgeschlossen werden. Die Abstandsklasse VII soll ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Festsetzung wäre mit der bestehenden Betriebsstruktur vereinbar.
- Gegen die Festsetzung eines Urbanen Gebietes für die nördlichen Teilflächen bestehen unter diesen Voraussetzungen keine Bedenken. Das südlich des Vorhabens bestehende Wohngebäude sollte in die Fläche des Urbanen Gebietes einbezogen werden.
- Zum Verkehrs- und Bahnlärm ist überschlüssig zu prüfen, ob im MUGebiet Lärmschutz für die Wohnungen ab dem 1.OG im Bebauungsplan festzusetzen ist.

Natur und Landschaft Zuständig

- Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ist eine Artenschutzprüfung Stufe I durchzuführen. Dabei ist aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes und der

Nähe der Bahntrasse ein Augenmerk auf gebäudebewohnende Tierarten und Reptilien zu legen.

- Es wird empfohlen, trotz der Verfahrensdurchführung nach § 13 a BauGB eine Eingriffsbilanzierung durchzuführen, da durch die vorliegende Planung eine Überplanung von bisher als „Grünflächen“ festgesetzten Flächen erfolgt. In diesem Zuge sind die bestehenden Grünfestsetzungen des gültigen Bebauungsplanes auf ihre Umsetzung bzw. mögliche Umsetzbarkeit zu prüfen.

Entwässerung / Wasserwirtschaft Zuständig

- Die Entwässerung des Plangebietes ist grundsätzlich sichergestellt. Aus Richtung kommend verläuft ein Mischwasserkanal unter dem Tüskenbach/Hornbach in einer Tiefe von 3,5 m bis 4 m. Ein entsprechendes Leitungsrecht besteht.
- Für die Erweiterung des Rückhaltebeckens unter der geplanten Stellplatzfläche (DB) ist im Bebauungsplan ebenfalls ein Leitungsrecht einzuräumen. Zudem ist die Zufahrt für das Abwasserwerk durch ein Fahrrecht zu sichern.

Seitens der Unteren Wasserbehörde werden bzgl. des Tüskenbachs/Hornemachs im Bebauungsplanverfahren keine Anforderungen gestellt.

C Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als „Bebauungsplan der Innentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da die entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

Die Flächen im Plangebiet sind vollständig durch (leerstehende) Baulichkeiten oder Lager- bzw. Freibereiche genutzt. Zudem bleibt bei einem Plangebiet von 10.600 m² die Zahl der Grundfläche bei einer max. anzunehmen GRZ von 0.8 deutlich unter dem Richtwert von 20.000 m².

In diesem Zusammenhang entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung (siehe unter B Hinweis auf Scoping-Termin); 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 im Bereich des geplanten Urbanen Gebietes (MU) aus dem Flächennutzungsplan mit der dargestellten „gemischten Baufläche“ (M) entwickelt, sodass es in der Flächennutzungsplandarstellung keiner Anpassung im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) 2 BauGB bedarf.

Gemäß § 8 (2) 1 BauGB ist der Bebauungsplan für die geplante notwendige Festsetzung als Gewerbegebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sodass es in der Flächennutzungsplandarstellung einer Anpassung im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) 2 BauGB bedarf – von gemischte in gewerbliche Baufläche.

Der hier zu treffende Aufstellungsbeschluss startet das Planverfahren. Da im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) keine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 und 4 (1) BauGB notwendig ist, wird zeitnah die Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit vorgenommen.

Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan aufgestellt, auch wenn das Neubauvorhaben als Vorhabenbezogener Bebauungsplan angedacht war. Da aber mit diesem isolierten Plan kein funktionsfähiges Mischgebiet im Bebauungsplan 85 „Gaswerk“ verbleiben würde, ist das Plangebiet bis zum Verlauf des Tüskenbachs/Hornbachs festzulegen.

Anlagen:

- 1 Abgrenzung des neuen Plangebiets
- 2 Übersichtsplan des bisherigen Bebauungsplans
- 3 Planung Neubauvorhaben Lageplan und Ansichten