



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 184/2009

Dezernat II, gez. Backes

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

Datum:
11.08.2009

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	26.08.2009	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	10.09.2009	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 70 "Overhagenweg I" / 4. Änderung -Änderungsbeschluss -Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung -Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Overhagenweg I“ auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Der Änderungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch die Straße „Am Tüskenbach“, im Osten durch die östlichen Grundstücksgrenzen des Kindergartens am „Pfarrer-Kersting-Weg“ bzw. durch die östliche Grundstücksgrenze des Pfarrhauses der Kirchengemeinde Anna-Katharina (Am Tüskenbach 18), im Süden durch den „Pfarrer-Kersting-Weg“ und im Westen durch den „Overhagenweg“.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Beschlussvorschlag 3:

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Overhagenweg I“ einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Entwurf der Begründung werden beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 ist durchzuführen.

Sachverhalt:

Der grundlegende Bedarf zur Änderung des Bebauungsplanes hat sich aus der Fusion mehrerer Kirchengemeinden zur Anna-Katharina-Gemeinde ergeben. Verschiedene Nutzungen sollen an einem Standort zusammengeführt werden. Damit ergibt sich die Notwendigkeit für bauliche Maßnahmen. Ganz konkret wurde entschieden das vorhandene Pfarrheim an der ehem. Laurentiuskirche durch einen zeitgemäßen und barrierefreien Neubau zu ersetzen, der dann zur Aufnahme der gemeindlichen Einrichtungen insgesamt geeignet ist. Zur Umsetzung dieser Bestrebungen wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnisse jetzt vorliegen und kurzfristig umgesetzt werden sollen.

Der Bebauungsplan Nr. 70 „Overhagenweg I“ hat den gesamten Planbereich bereits als Gemeinbedarfsfläche festgelegt. Somit ist das Vorhaben grundsätzlich zulässig. Durch die Bebauungsplanänderung wird im Wesentlichen die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der früheren „Laurentiuskirche“ erweitert.

In unmittelbarem Zusammenhang ist auf den Veränderungsbedarf bei dem benachbarten Pfarrbüro und Pfarrhaus hinzuweisen. Dort ist aufgrund des erhöhten Raumbedarfs ebenfalls eine Verschiebung der Baugrenzen geplant.

Südlich angrenzend an die vorgenannten Flächen befindet sich ein Kindergarten, der wegen der geplanten Veränderungen bei den Altersgrenzen der Kinder und damit hinsichtlich der Anforderungen an den erforderlichen Raumbedarf mittelfristig zu erweitern ist.

Weiterhin grenzt im Westen ein Gastronomischer Betrieb an das Kirchengrundstück an, der das Ziel verfolgt zusätzlich einen „Betrieb des Beherbergungsgewerbes“ zu errichten. Dieser Bereich ist als Mischgebiet ausgewiesen. In einem Mischgebiet sind „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ grundsätzlich zulässig. Die Bebauungsplanänderung ist erforderlich weil von der festgesetzten Bauweise abgewichen werden soll. Aus städtebaulicher Sicht und seitens der umliegenden Nachbarn bestehen keine Bedenken gegen die vorgenannten Erweiterungen.

Die Bebauungsplanänderung wird durchgeführt um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicher zu stellen.

Weitere Einzelheiten sind den beiliegenden Unterlagen zu entnehmen.

Die Bebauungsplanänderung wird nach den Vorgaben des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die Anwendung des Verfahrens ist zulässig, da die maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschritten wird und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Es gibt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b) des BauGB genannten Schutzgüter.

Aufgrund der dargestellten, städtebaulich unbedenklichen Entwicklung und der erwähnten Abstimmung mit den umliegenden Nachbarn, wird unter Anwendung des § 13 (2) BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden nach § 3 (1) BauGB in einem separaten Verfahrensschritt verzichtet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden darüber informiert und erhalten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist (§ 13 (2) BauGB).

Im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann. Auf die Möglichkeit zur Äußerung innerhalb einer bestimmten Frist wird ebenfalls hingewiesen. Da nach aktueller Einschätzung keine besonderen Beeinträchtigungen im Verfahren zu erwarten sind, können die oben genannten Verfahrensschritte zeitgleich umgesetzt werden.

Anlagen:

Übersichtsplan

Bebauungsplan

Begründung

Textliche Festsetzungen