



Der Bürgermeister

**Öffentliche
Beschlussvorlage
108/2010**

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

60.01 Stadtplanung

60.09 Grundstücksmanagement

70.01 Verkehrsanlagen

Datum:

30.03.2010

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	15.04.2010	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	12.05.2010	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	27.05.2010	Entscheidung

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 "Gewerbegebiet Lette - Süd" - städtebaulicher Vertrag

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplankonzepts einen städtebaulichen Vertrag mit den Beteiligten abzuschließen und eine Regelung über die Neuordnung der Grundstückssituation zu treffen.

Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird unter der Voraussetzung des Abschlusses der vertraglichen Regelungen zugestimmt.

Sachverhalt:

Vorhaben

Die Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 73 „Gewerbegebiet Lette Süd“ aufgestellt. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war die geplante Erweiterung 7 Verlagerung des in Lette ansässigen Betriebs Fahrzeugbau Krampe. Die Fa. Krampe hat in Folge einen Teil der im Bebauungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen erworben.

Die Fa. Krampe hat inzwischen den Betrieb in den Industrie- und Gewerbepark Flamschen verlegt. Sie benötigt das im Bebauungsplan liegende Gewerbegrundstück nicht mehr. Die benachbarte Firma Raiffeisen Maria Veen Lette eG. möchte einen Teil der Fläche zur Erweiterung des Betriebes nutzen. Eine Nutzung ist jedoch nur sinnvoll, wenn der zwischen dem bestehenden Betrieb und der zu erwerbenden Fläche liegende öffentliche Weg verlegt wird. Das jetzt vorliegende Konzept (**Anlage 1**) sieht eine Verlegung des Fuß- und Radweges an die Südseite des von der Raiffeisen eG zu erwerbenden Grundstücksteils vor. An der Ostseite ist eine ca. 9,00 m breite neue öffentliche Verkehrsfläche zum südlichen Teil des Flurstücks 86 vorgesehen, über die künftig der Rad- und Fußweg geführt werden kann.

Planungsrechtliche Situation

Das projektierte Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 „Gewerbegebiet Lette Süd“ (**Anlage 2**). Für die Realisierung des Vorhabens sind mehrere Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig:

1. Aufhebung der öffentlichen Verkehrsfläche südlich der Raiffeisen eG (Flurstück 136) auf einer Länge von ca. 60 m, Ausweisung als gewerbliche Baufläche.
2. Aufhebung der öffentlichen Verkehrsfläche westlich des zu veräußernden Teilstücks des Flurstücks 86 auf einer Länge von ca. 80 m, Ausweisung als gewerbliche Baufläche.
3. Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche östlich des zu veräußernden Teilstücks des Flurstücks 86 auf einer Länge von ca. 85 m, Breite 9,00 m.
4. Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche südlich des zu veräußernden Teilstücks des Flurstücks auf einer Länge von ca. 65 m, Breite 3,5 m.
5. Verschiebung der Baugrenzen auf dem zu veräußernden Teilstück des Flurstücks 86 nach Westen und Norden
6. Anpassung der übrigen Baugrenzen
7. Verlegung der Festsetzung „Anpflanzung von Bäumen“ von der Westseite auf die Ostseite des nördlichen Teils des Flurstücks 86.

Zielsetzung der Neuordnung

Mit den Beteiligten Krampe und Raiffeisen eG wurde die Situation eingehend erörtert. Die weiteren Absichten wurden dargestellt. Bei der Neuordnung sollen folgende Ziele berücksichtigt werden.

1. Kurzfristig soll eine Erweiterung des Geländes der Raiffeisen ermöglicht werden. Das Gelände wird zunächst nur zu Lagerzwecken benutzt.
2. Die Beteiligten einigen sich auf die Grundkonzeption zur Änderung des Bebauungsplanes. Das Verfahren wird durchgeführt, wenn einer der Beteiligten weitergehende Bauabsichten verwirklichen will, spätestens jedoch mit Bebauung des verbleibenden Restgrundstücks des Flurstücks 86.
3. Die Beteiligten einigen sich auf einen Tausch der Grundstücksflächen ohne Wertausgleich. Die Stadt veräußert an die Genossenschaft ca. 681 m², sie erhält ca. 959 m².
4. Die Raiffeisen eG verpflichtet sich, den bestehenden Fuß- und Radweg solange aufrecht zu erhalten, wie sie diesen noch nicht in ihre Nutzung einbezieht. Sie trägt die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht. Will die Genossenschaft den bisherigen Rad- und Fußweg in die gewerbliche Grundstücksnutzung einbeziehen, ist zuvor ein neuer Rad- und Fußweg nach Vorgaben der Stadt herzurichten. Die Genossenschaft trägt die Materialkosten, die Stadt führt die Arbeiten durch.
5. Die Stadt erklärt, dass sie die neue Erschließungsstraße nur errichten wird, wenn die Herstellungskosten in voller Höhe von den Eigentümern der dann erschlossenen Grundstücke übernommen werden.

Weiteres Verfahren

Ein Bebauungsplanverfahren ist wegen anderer Prioritäten kurzfristig nicht

durchführbar. Sofern die Beteiligten Übereinstimmung erzielen und der Rat der Stadt Coesfeld die Planungsziele in dem vorliegenden Entwurf der Bebauungsplanänderung gewahrt sieht, bietet sich nach Auffassung der Verwaltung folgendes Verfahren an.

Die Beteiligten verständigen sich in einem städtebaulichen Vertrag auf die Ziele der künftigen Bebauungsplanänderung. In einem Vertrag wird die beabsichtigte Grundstücksregelung vereinbart. Auf der Grundlage des Vertrages wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt. Die Bebauungsplanänderung soll dann in den nächsten Jahren durchgeführt werden.