



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 202/2010

Dezernat II, gez. Dr. Robers

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

Datum:
26.08.2010

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	08.09.2010	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	23.09.2010	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 12 "Druffels Feld" / 14. Änderung -Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen -Satzungsbeschluss -Beschluss der Begründung

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen den Hinweis der IHK zur Kenntnis zu nehmen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen die Anregung der Anlieger -Änderungsbereich Akazienweg- nicht zu berücksichtigen. Das Schreiben ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen die Hinweise der Stadtwerke Coesfeld zur Kenntnis zu nehmen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 4:

Die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Druffels Feld“, einschließlich der in den Plan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen wird als Satzung beschlossen.

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),

gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW Seite 256) in der zz. gültigen Fassung,

gemäß § 51a des Landeswassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) vom 25.06.1995 (GV NRW Seite 926) in der zz. gültigen Fassung,

gemäß den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO. NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW Seite 666), in der zz. gültigen Fassung.

Beschlussvorschlag 5:

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 „Druffels Feld“ -14. Änderung- in der Fassung vom Mai 2010 wird beschlossen.

Sachverhalt zu 1:

Seitens der IHK werden keine Bedenken vorgetragen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass in dem Gebäude Lärchenweg 37 ein Gewerbebetrieb (Lohnunternehmen,...) gemeldet ist. Der gesamte Teilbereich B ist nach der Bebauungsplanänderung als Reines Wohngebiet festgesetzt. Die vorhandene Umgebung entspricht auch dieser Ausweisung. Eine Änderung dahingehend, dass weitere gewerbliche Tätigkeiten zugelassen werden können, würde nicht der städtebaulichen Situation und Zielsetzung entsprechen.

Für den gemeldeten Gewerbebetrieb, für den offensichtlich hier nur Bürotätigkeiten ausgeführt werden, sind aufgrund des Bestandsschutzes derzeit keine Einschränkungen zu erwarten. Die Tätigkeit kann aufgrund des Bestandsschutzes auch weiterhin ausgeübt werden. Lediglich bei einer evtl. geplanten Ausweitung der beruflichen Tätigkeiten ist die Frage der Zulässigkeit erneut zu prüfen.

Sachverhalt zu 2:

Bei dem Baugebiet Druffels Feld handelt es sich um einen relativ großen, zusammenhängenden Stadtteil mit einer Größe von insgesamt ca. 33 ha. Innerhalb dieses Gesamtbereiches sind von einigen Anliegern Änderungswünsche an die Stadt Coesfeld herangetragen worden. Um den Bedarf insgesamt festzustellen hat die Stadt Coesfeld die Bewohner des Gebietes zweimal über die Tagespresse angesprochen. Dabei hat es nur in geringem Umfang einen Rücklauf gegeben. Der angemeldete Bedarf, der auch städtebaulich nachzuvollziehen war, konnte dabei auf die in der Änderung dargestellten Teilbereiche A + B beschränkt werden.

Weiterhin wurde von einigen Betroffenen eine zeitnahe Bearbeitung bzw. Umsetzung der Änderungsplanung unbedingt gewünscht. Um diesem Wunsch zu entsprechen hat sich die Verwaltung zusammen mit den politischen Gremien pragmatisch für eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 Baugesetzbuch -nur für die Teilbereiche A+B- ausgesprochen. An dieses vereinfachte Verfahren sind jedoch bestimmte Auflagen geknüpft. U. a. muss die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gewährleistet sein und die Grundzüge der Planung dürfen nicht berührt werden.

Die in den Unterlagen dargestellten Änderungen entsprechen diesen Vorgaben. Weitere Änderungen wie z. B. die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse sind städtebaulich nicht begründbar und somit nicht umzusetzen. Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigten Zielsetzungen und Gliederungen finden sich bis heute in dem Gebiet wieder und sind unbedingt als städtebauliche Grundzüge zu erhalten. Die Veränderung der Anzahl der Vollgeschosse würde zu einer deutlichen Änderung des Gesamteindrucks führen. Innerhalb des städtebaulich wirksamen Bereiches (Akazienweg/Eschenweg) befinden sich lediglich Gebäude mit einem Vollgeschoss. Aufgrund der Trennung durch die Straßenverkehrsfläche kann die gegenüberliegende Straßenseite nicht als Maßstab anerkannt werden.

Die in dem Schreiben der Anlieger angesprochenen Bedenken zu einer möglichen Abschätzung der Werte für die Grund- und Geschossflächen sind nicht begründet. Aufgrund der Kenntnis der Rahmenbedingungen kann von den Architekten durchaus eine Einschätzung zu dem denkbaren Umfang weiterer Baumaßnahmen erfolgen. Bei den vorhandenen Grundstücksgrößen sind bereits mit den festgesetzten Ausnutzungsziffern umfangreiche Erweiterungen möglich. Eine Erhöhung der Grund- und Geschossflächenzahl würde zu einer gebietsuntypischen Verdichtung führen. Die Erweiterungsmöglichkeiten sind bislang überwiegend durch die eng begrenzten Baufelder eingeschränkt worden. Durch die Änderung erfolgt hier eine deutliche Verbesserung.

Sachverhalt zu 3:

Seitens der Stadtwerke werden keine Bedenken vorgebracht.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung wird darauf hingewiesen, dass das öffentliche Wasserversorgungsnetz vorrangig der Trinkwasserversorgung dient und die Entnahme von Löschwasser nur bedingt möglich ist. Darauf wird auch in dem zitierten Schreiben im Wesentlichen hingewiesen. Da sich im näheren Umfeld des Plangebietes ansonsten keine geeigneten sonstigen Löschwasserentnahmemöglichkeiten (Teiche, Gewässer, Zisternen, ...) befinden, kann zur Sicherstellung der Grundversorgung in diesem Fall nur auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden. Aufgrund der Vereinbarungen mit den Stadtwerken (Schreiben vom 10/12/1996) besteht die grundsätzliche Möglichkeit dazu.

In den Änderungsbereichen A + B sind in mehreren angrenzenden Straßen Wasserleitungen vorhanden, die nach dem Löschwasserplan aus dem Jahr 1996 eine Leistungsfähigkeit von 192 m³/h aufweisen. Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung ist jedoch eine wesentlich geringere Wassermenge (vermutlich 48 m³/h) erforderlich. Damit ist der erforderliche Grundschutz heute sichergestellt.

Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Rohrnetzes und der Versorgungssituation ist derzeit nicht bekannt. Eine Beeinträchtigung der hygienischen Beschaffenheit und der Qualität des Trinkwassers durch evtl. Stagnation ist unabhängig von der Löschwasserentnahme zu beurteilen.

Seitens der Feuerwehr wurden keine Bedenken geäußert.

Sachverhalt zu 4 + 5:

Während der öffentlichen Auslegung sind keine weiteren Hinweise und Anregungen vorgebracht worden. Somit können der Bebauungsplan als Satzung und die Begründung in der vorliegenden Fassung beschlossen werden.

Die Begründung und die textlichen Festsetzungen sind als Anlagen beigefügt.

Anlagen:

Bebauungsplan

Begründung

Textliche Festsetzungen

Stellungnahmen