

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

Datum:
25.01.2018

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	07.02.2018	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	22.02.2018	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 120/5 "Gewerbepark Flamschen"
- Bericht und Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung
- Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Beschlussvorschlag 1:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120/5 geäußert wurden.

Beschlussvorschlag 2:

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 7) werden wie folgt vorläufig beschlossen:

- 2.1 Es wird beschlossen, die Hinweise der Bezirksregierung Münster (Dezernat 52, Abfallwirtschaft / Bodenschutz) zur Kenntnis zu nehmen.
- 2.2 Es wird beschlossen, die Hinweise des Kreises Coesfeld (Untere Bodenschutzbehörde) im Bebauungsplan zu berücksichtigen.
- 2.3 Es wird beschlossen, den Hinweis des Kreises Coesfeld (Untere Immissionsschutzbehörde) zur Kenntnis zu nehmen.
- 2.4 Es wird beschlossen, den Hinweis des Kreises Coesfeld (Untere Naturschutzbehörde) zur Kenntnis zu nehmen.
- 2.5 Es wird beschlossen, die Hinweise des Kreises Coesfeld (Untere Wasserbehörde) im Bebauungsplan zu berücksichtigen.
- 2.6 Es wird beschlossen, die Hinweise des Kreises Coesfeld (Brandschutzdienststelle) zur Kenntnis zu nehmen.
- 2.7 Es wird beschlossen, den Hinweis von Straßen.NRW zur Kenntnis zu nehmen.
- 2.8 Es wird beschlossen, den Hinweis des LWL (Archäologie) im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

- 2.9 Es wird beschlossen, die Hinweise der Stadt Coesfeld (Fachbereich 50, Ordnung und Soziales) zur Kenntnis zu nehmen.
- 2.10 Es wird beschlossen, die Hinweise des Abwasserwerkes Coesfeld bzgl. des Schmutz- und Niederschlagwassers im Bebauungsplan zu berücksichtigen.
Die Hinweise zum Überflutungsschutz und zum Anschlussbeitrag werden zur Kenntnis genommen.
- 2.11 Es wird beschlossen, den Hinweis der Bundesnetzagentur zur Kenntnis zu nehmen.
- 2.12 Es wird beschlossen, die Hinweise der Deutschen Telekom zur Kenntnis zu nehmen. Die Anregung, eine Veränderung oder Verlegung der vorh. Telekommunikationslinie zu vermeiden, wird nicht gefolgt. Die Verlegung der vorhandenen Leitung ist erforderlich, um eine Einschränkung der überbaubaren Fläche im Plangebiet zu vermeiden.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120/5 „Gewerbepark Flamschen“ zu beteiligen.

Sachverhalt:

Der Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB erfolgte für den Bebauungsplan 120/5 am 28.09.2017 (siehe Vorlage 187/2017). Die Beteiligung wurde mit dem in der vor genannten Vorlage beiliegenden Unterlagen in dem Zeitraum vom 23.11. bis 23.12.2017 durchgeführt.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 28.09.2017 haben sich aus der frühzeitigen Beteiligung drei wesentliche Änderungen für die nun anstehende Offenlage nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB ergeben:

1. Nach Abstimmung mit der Feuerwehr Coesfeld und der Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld bezüglich werden die festgesetzten Flächen für die Löschwasserversorgung geändert. Um eine optimale Löschwasserversorgung des Plangebietes zu gewährleisten werden anstatt der ursprünglich vorgesehenen Fläche im Kreuzungsbereich der Zusestraße / Scheelestraße nun zwei Versorgungsflächen im nördlichen und südlichen Bereich festgesetzt.
2. Auch die festgesetzte Baumassenzahl (BMZ) wird von ursprünglich 2,8 auf 8,4 erhöht, da in ersten Gesprächen mit möglichen Ansiedlern deutlich wurde, dass eine bessere Ausnutzbarkeit der überbaubaren Fläche mit höheren Gebäuden erforderlich ist.
3. Zudem wird der südwestliche Teil der festgesetzten Wald- und Ausgleichsfläche aufgrund eventueller Erweiterungsmöglichkeiten des Gewerbegebietes aus dem Geltungsbereich herausgenommen und an die nordwestliche Grenze der Flurstücke 68 und 69 verlegt. Die für den Waldausgleich fehlende Teilfläche wird mit einem städtebaulichen Vertrag und grundbuchlicher Sicherung in Verbindung mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 120/5 für die Forst- und Untere Naturschutzbehörde abgesichert.

Hierzu ist anzumerken, dass derzeit mit der Bezirksregierung Münster Abstimmungen erfolgen, ob durch Änderung des Regionalplans eine Erweiterung der Gewerbe- und Industrieflächen zwischen dem Industriepark Nord.Westfalen und der L 581 (Rekener Straße) möglich ist, um der weiter vorhandenen Nachfrage nach Gewerbeflächen nachkommen zu können.

Auch wenn eine abschließende Abwägung der Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung rechtlich erst nach der nun anstehenden Offenlage erfolgen darf, sollen mit diesen vorgezogenen Informationen und der vorläufigen Abwägung die Änderungen im Plan durch Beschluss des Rates mitgetragen werden:

Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 1:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung vom 23.11.2017 bis einschließlich 23.12.2017. In diesem Rahmen wurden zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120/5 keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken geäußert.

Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 2:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.11.2017 bis einschließlich 23.12.2017. Im Rahmen der Beteiligung wurden bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120/5 folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 10) geäußert.

2.1 Bezirksregierung Münster (Dezernat 52, Abfallwirtschaft / Bodenschutz):

Das Dezernat 52 hat grundsätzlich keine Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass die weitere Planung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen ist. Dies ist im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden erfolgt (siehe Pkt. 2.2).

2.2 Kreis Coesfeld (Untere Bodenschutzbehörde):

Die Untere Bodenschutzbehörde hat grundsätzlich keine Bedenken.

Aus Gründen des vorsorgenden Bodenschutzes sollten folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

Das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht und das Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht nach § 12 BBodSchV ist gemäß § 2 (2) LBodSchG ab einer Menge von 800 m³ bei der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Generell ist nur hierfür nur geeignetes Material gemäß § 12 (1) BBodSchV zu verwenden. Die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV sind einzuhalten.

Bei dem Aufbringen von Materialien außerhalb oder unterhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Anforderungen der „M 20 -Technische Regeln Boden 2004“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall zu beachten.

Der Einsatz von Recycling-Baustoffen (RC-Material) ist in NRW durch die sogenannten Verwertererlasse geregelt und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, welche bei der Abteilung Umwelt des Kreises Coesfeld einzuholen ist.

Die Hinweise wurden in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen.

2.3 Kreis Coesfeld (Untere Immissionsschutzbehörde):

Die Untere Immissionsschutzbehörde meldet keine Bedenken an.

Bezüglich der störfallrechtlichen Festsetzungen wird seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde um Beteiligung der Bezirksregierung (Dezernat 53) gebeten. Dies ist im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden ohne Rückmeldung erfolgt.

2.4 Kreis Coesfeld (Untere Naturschutzbehörde):

Die Untere Naturschutzbehörde stimmt der geplanten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu.

2.5 Kreis Coesfeld (Untere Wasserbehörde):

Aufgrund der fehlenden öffentlichen Wasserversorgung im Plangebiet wird von der Unteren Wasserbehörde darauf hingewiesen, dass die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke durch Eigenwasserversorgungsanlagen zu erfolgen hat. Diese unterliegen in der Regel der Erlaubnispflicht gem. §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz. Die entsprechende Erlaubnis ist jeweils bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld einzuholen.

Sollte auf einzelnen Grundstücken die Nutzung von Erdwärme in Betracht gezogen werden, so ist dies ebenfalls in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.

Die Hinweise wurden im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.

2.6 Kreis Coesfeld (Brandschutzdienststelle):

Dem Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung von Bedingungen, Auflagen und Hinweise zugestimmt. Diese beziehen sich auf die Ausführung der unterirdischen Löschwasserbehälter und auf den Objektschutz und sind im Rahmen der Ausbauplanung und der konkreten Bauantragsstellung mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

2.7 Straßen.NRW:

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW/Regionalniederlassung Münsterland hat grundsätzlich keine Bedenken – vorausgesetzt, dass das Verkehrsaufkommen ordnungsgemäß über die vorhandene öffentliche Anbindung (L 581) abgewickelt werden kann.

Sollten sich aufgrund der Besiedlung des Gewerbegebietes Störungen im Verkehrsablauf im Zuge der L 581 ergeben, weist Straßen.NRW bereits jetzt darauf hin, dass evtl. Kosten für weitere verkehrslenkende Maßnahmen zu Lasten der Stadt Coesfeld gehen.

2.8 LWL (Archäologie für Westfalen):

Der LWL hat grundsätzlich keine Bedenken.

Folgender Hinweis sollte jedoch in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der Hinweis wurde im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.

2.9 Stadt Coesfeld (Fachbereich 50, Ordnung und Soziales):

Der Fachbereich 50 hat aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht folgende Hinweise und Anregungen vorgebracht:

Damit bei der Neuansiedlung von Gewerbeflächen der reibungslose Verkehrsfluss, auch zur Einhaltung von notwendigen Rettungswegen, insbesondere auf der Zusestraße sowie auf der Scheelestraße gewahrt bleibt, sind dort ausreichende Warte- und Parkflächen für den Schwerlastverkehr einzuplanen. Zudem sind ausreichende Sichtdreiecke im Bereich der Grundstückszufahrten und eine ausreichende Straßenbeleuchtung zum Zwecke der Verkehrssicherheit einzuplanen.

Die Zuse- und Scheelestraße befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120/5 „Gewerbepark Flamschen“ und sind somit nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Grundsätzlich muss ein Gewerbebetrieb ausreichend Warte- und Parkflächen auf seinem Grundstück vorhalten, auch wenn er mit Nachtanfahrten für eine Taganlieferung rechnet. Im Bereich des IPNW steht für das Plangebiet des BP 10/5 ausreichend Parkflächen zur Verfügung. Im Zuge der beabsichtigten, aber landesplanerisch noch nicht zulässigen Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung L 581 können Warte- und Parkflächen abgestimmt und berücksichtigt werden. Sichtdreiecke sind angesichts der Straßenbreiten und Einsehmöglichkeiten sowie der nicht fixierten Zufahrten nicht explizit auszuweisen. Die

erforderliche Straßenbeleuchtung ist im Rahmen der weiteren Planung (Straßenausbauplanung) festzulegen.

2.10 Abwasserwerk Coesfeld:

In der Stellungnahme des Abwasserwerkes wird bzgl. der Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers darauf hingewiesen, dass hierfür auf den Privatgrundstücken jeweils ein privates Schmutzwasserpumpwerk mit privater Anschlussleitung (mit Wurzelschutz) an die öffentliche Druckrohrleitung erforderlich ist.

Die Vorgaben wurden als textlicher Hinweis im Bebauungsplan berücksichtigt.

Der Hinweis, dass entgegen den Ausführungen in der Begründung die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagwasser laut geotechnischem Bericht auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120/5 nachgewiesen wurde, ist in der Begründung korrigiert worden.

Der Überflutungsschutz wird im Bebauungsplan aus Sicht des Abwasserwerkes hinreichend berücksichtigt.

Der Hinweis zur Erhebung eines Anschlussbeitrages nach § 8 Kommunalabgabengesetz i. V. m. der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und ist mit dem entsprechenden Fachbereich der Stadt Coesfeld abzustimmen.

2.11 Bundesnetzagentur:

In der Stellungnahme der Bundesnetzagentur wurden keine Bedenken vorgetragen. Der Hinweis zur Einbeziehung der relevanten Richtfunkbetreiber (Ericsson, Telefónica, Vodafone) wurde in der frühzeitigen Beteiligungsphase berücksichtigt. Seitens der Richtfunkbetreiber wurden keine Belange oder Einwände vorgetragen.

2.12 Deutsche Telekom GmbH:

In der Stellungnahme der Deutschen Telekom wird darauf hingewiesen, dass im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes (innerhalb der geplanten überbaubaren Fläche), in einem Abstand von ca. 22 m parallel zur Scheelestraße, eine Telekommunikationslinie der Telekom verläuft.

Sie bittet deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandene Leitung abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung vermieden werden kann. Zur rechtlichen Sicherung der vorhandenen Leitung schlägt die Telekom vor, diese mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Bebauungsplan und der Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Deutschen Telekom zu sichern.

Um eine Einschränkung der überbaubaren Fläche im Plangebiet zu vermeiden ist nach Ansicht der Verwaltung eine Verlegung der vorhandenen Telekommunikationslinie sinnvoller und im Rahmen der weiteren Planungen abzustimmen.

Kenntnisnahme übrige Stellungnahmen

Von den folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB Stellungnahmen (Anlage 8) abgegeben, die keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120/5 enthalten:

- IHK Nord Westfalen
- Handwerkskammer Münster
- Unitymedia NRW GmbH
- Stadtwerke Coesfeld GmbH
- Evonik
- Stadt Coesfeld, Fachbereich 70

- Landwirtschaftskammer NRW
- PLEdoc GmbH
- Thyssengas GmbH
- Ericsson Services GmbH
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
- Vodafone GmbH

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Entwurf Bebauungsplan
3. Textliche Festsetzungen
4. Entwurf Begründung
5. Umweltbericht als Teil der Begründung
6. Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I)
7. Stellungnahmen aus der frühzeitige Beteiligung
8. Stellungnahmen ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken

Anlagen, die im Ratsinformationssystem bzw. Internet verfügbar sind:

9. Schallgutachten
10. Boden- / Bodenluftgutachten
11. Geotechnisches Gutachten