



Haupt- und Finanzausschuss am 04.06.2020		öffentlich		
Nr. 9 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/197/2020		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 31.03.2020		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Haupt- und Finanzausschuss	04.06.2020		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Rohrkamp-Nordwest"

I. Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt die Abwägungsvorschläge zur Beteiligung der Betroffenen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und den Bebauungsplanes „Rohrkamp-Nordwest“ als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Der örtliche Fleischzerlegebetrieb am Rohrkamp ist daran interessiert, seine Werkshalle Richtung Süden zu erweitern. Dort soll – nach einem ersten Konzept – ein dreigeschossiger Baukörper ("Büro / Verkauf") zzgl. Staffelgeschoss ("Betriebsleiterwohnen") entstehen. Des Weiteren plant der Eigentümer der nördlich angrenzenden Fläche (Rohrkamp 100) die Errichtung von Mehrfamilienhäusern – teilweise mit Wohnraumförderungen – sowie eines Gewerbebetriebes.

Für den Bereich existiert kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB, für unbeplante Flächen im Innenbereich. Der Flächennutzungsplan stellt dort „gewerbliche Baufläche“ und "Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen – Umspannwerk" dar. Zur Umsetzung der o.g. Vorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Im Sinne der städtebaulichen Konzeption setzt der Bebauungsplan Gewerbefläche und Mischgebietsflächen fest. Die nach den festgesetzten Gebietstypen zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe werden aufgrund der Ortsrandlage ausgeschlossen. Nach den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes sind Werksverkäufe zulässig, die sich deutlich den Produktionsbetrieben unterordnen und sortimentbezogen zum Hauptbetrieb sind (Annexhandel).

Aufgrund einer westlich verlaufenden Hochspannungsleitung wurde die potenzielle Wohn- bzw. wohnähnliche Nutzung räumlich gegliedert und im Wirkungsbereich der Trasse ausgeschlossen. Die bestehende städtische Wegeparzelle wurde mit Beschluss vom 11.07.2019 eingezogen und geht in den Privatbesitz über. Über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden die Erschließung der

anliegenden Flächen sowie das bestehende Leitungsnetz gesichert.

Die Gebäudehöhen werden unter Berücksichtigung der geplanten 3 Vollgeschosse im Mischgebiet auf ca. 11,0 m begrenzt. Im Gewerbegebiet ergibt sich aus der Höhe des Bestandes sowie einer 3,5-geschossigen Bürobebauung eine maximale Gebäudehöhe von 14,0 m.

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und TöBs gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 21.11.2019 bis 23.12.2019 durchgeführt. Anregungen aus der Öffentlichkeit wurden nicht vorgebracht.

Aufgrund der Anregungen des Kreises Coesfeld – Immissionsschutz und Westnetz GmbH wurde die Festsetzungen zur Gliederung des Gewerbegebietes im Planentwurf geändert. Mit Änderung des Bebauungsplanentwurfes nach der öffentlichen Auslegung wurde eine erneute Beteiligung der Betroffenen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Nach Rückmeldung der Betroffenen wurden darauf keine Bedenken zur Planung vorgebracht.

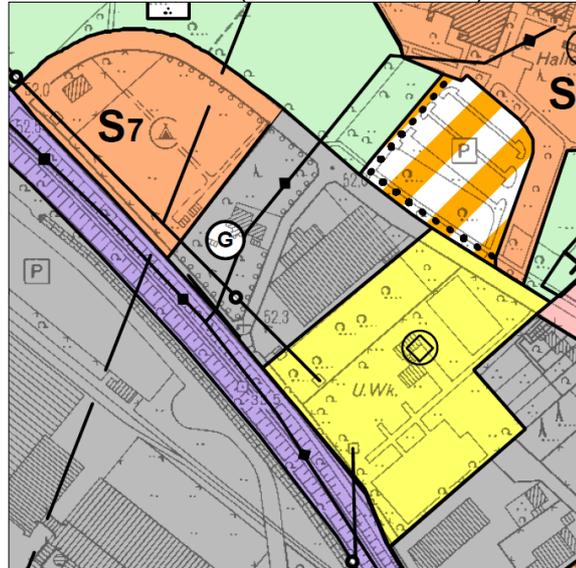
Verfahrensstand:



Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)



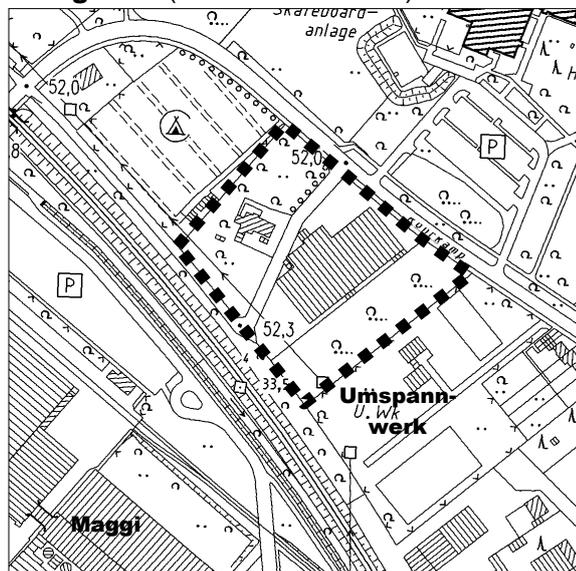
Ausschnitt FNP (nicht maßstäblich)



Luftbild (nicht maßstäblich)



Plangebiet (nicht maßstäblich)



IV. Anlagen:

- Abwägungstabelle zur öffentlichen Auslegung und erneuter Beteiligung der Betroffenen des BPL „Rohrkamp-Nordwest“
- Planwerk des Bebauungsplanes „Rohrkamp-Nordwest“
- Begründung zum Bebauungsplan „Rohrkamp-Nordwest“