



Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung am 20.04.2023 Nr. 6 der TO	öffentlich			
	Vorlagen-Nr.: FB 3/689/2023			
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen			Datum: 22.03.2023
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	20.04.2023		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Julius-Maggi-Straße-West"
hier: Beschlussfassung zur Frühzeitigen Beteiligung

I. Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Julius-Maggi-Stra-West“ durchzuführen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Eine Bäckerei an der Julius-Maggi-Straße sucht nach Möglichkeiten, ihr Betriebsgelände langfristig am bestehenden Standort zu erweitern. In Ergänzung zum laufenden Anbau innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes sollen die westlich angrenzenden Flächen, die zum Teil bereits im Eigentum des Vorhabenträgers stehen, überplant und als Gewerbegebiet nutzbar gemacht werden. Zu diesem Zweck wurde im Februar 2022 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Julius-Maggi-Straße-West“ gefasst, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Betriebserweiterungen auf den bisher unbepflanzten und zum Außenbereich gem. § 35 BauGB zählenden Flächen geschaffen werden.

Die zentrale Aufgabenstellung für die erste Phase der Planung war dabei die Umlegung und Gestaltung des Seppenrader Bachs, der derzeit mittig über die potenzielle Erweiterungsfläche läuft und einem zusammenhängenden Ausbau des Betriebsgeländes entgegensteht. In früheren Überlegungen wurden Entwicklungsmodelle für das Areal diskutiert, die die Unterbrechung der Fläche beibehielten und z. B. für den „hinteren“ Teil eine Stellplatzanlage vorsahen (siehe hierzu Vorlage FB 3/499/2022 – BPS vom 03.02.2022). Mit der Wahl des Bebauungsplanverfahrens wird eine „vollwertige“ Lösung zur hochbaulichen Nutzung des Gesamtareals verfolgt.

Die Planung sieht vor, das Gewässer an den westlichen Rand des Geltungsbereichs zu verlegen. Hierfür wurden durch das beauftragte Ingenieurbüro entsprechende Varianten entwickelt, die intensiv mit dem Kreis Coesfeld als Untere Wasserbehörde sowie den weiteren involvierten Akteuren abgestimmt wurden. Als zusätzlicher Aspekt für die Fachplaner war der Ausbau des städtischen Regenrückhaltebeckens in die Gewässerplanung zu integrieren.

Diese Aufgabenstellung konnte nun mit der Vorlage der anhängenden Planung gelöst werden. Somit liegt eine belastbare Grundlage für den parallel erarbeiteten Vorentwurf des zugehörigen Bebauungsplans vor, der nun in die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) gegeben werden kann.

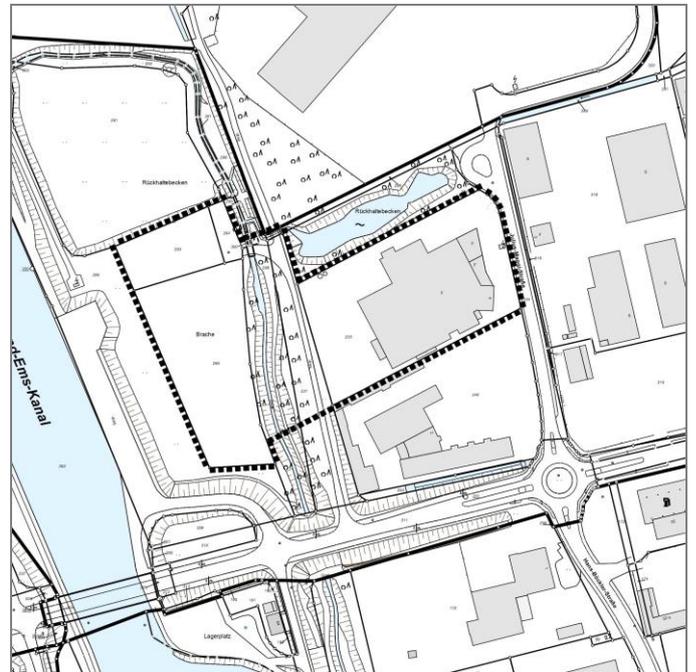
Verfahrensstand:



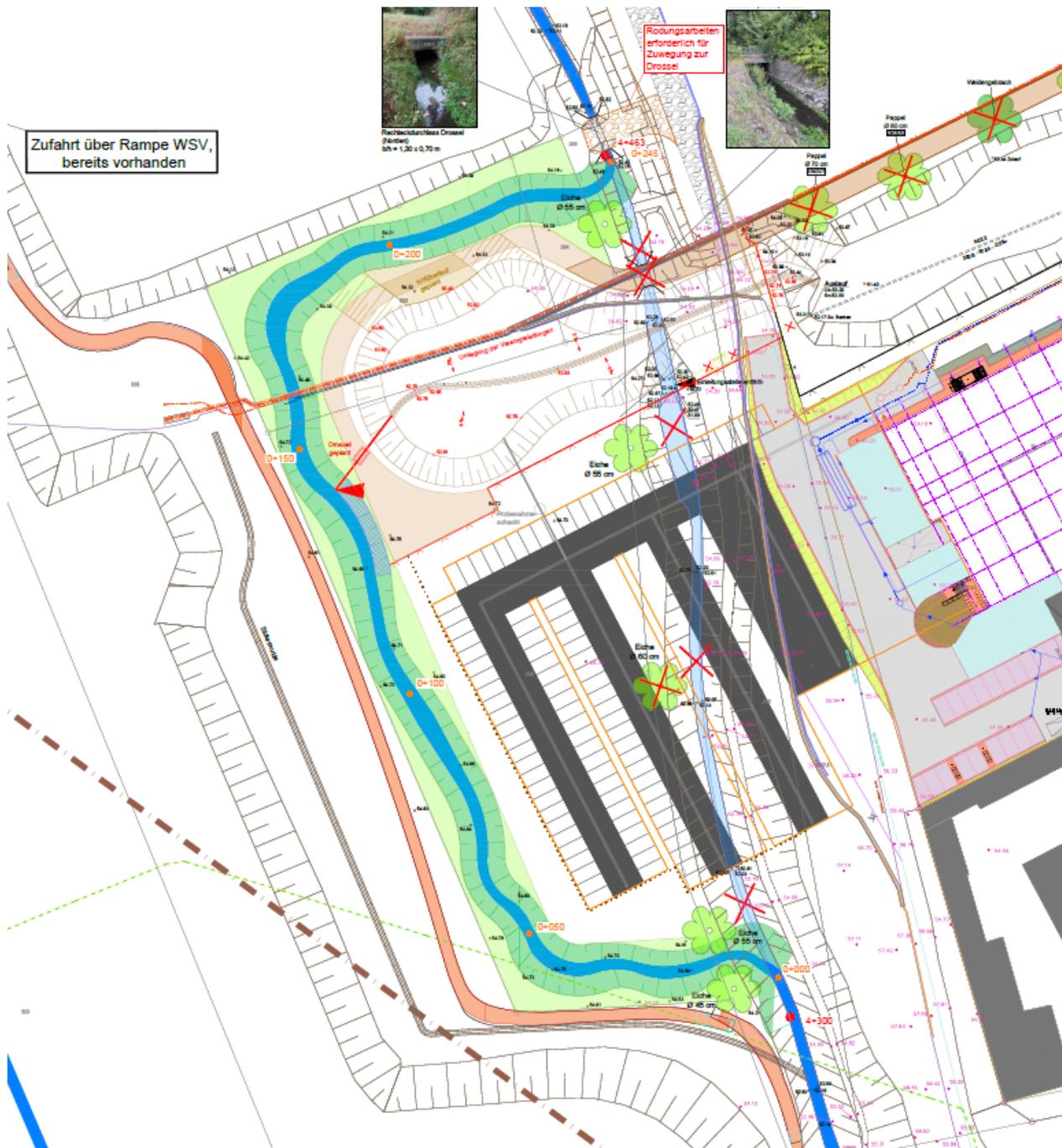
Luftbildauszug (nicht maßstäblich)



Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplan (nicht maßstäblich)



Ausschnitt Gewässerplanung „Ausbau / Umlegung Seppenrader Bach“ (Ingenieurbüro Rummler + Hartmann, Havixbeck - Stand 16.03.2023)“



IV. Anlagen:

- Vorentwurf Bebauungsplan „Julius-Maggi-Straße-West“
- Vorentwurf Begründung zum Bebauungsplan „Julius-Maggi-Straße-West“
- Gewässerplanung „Ausbau / Umlegung Seppenrader Bach“ (Ingenieurbüro Rummler + Hartmann, Havixbeck - Stand 16.03.2023)“