

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

Datum:
31.08.2019

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	11.09.2019	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	26.09.2019	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 88a "Westfalia Wohnpark" - Aufstellungs-/Offenlagebeschluss
- Aufstellungsbeschluss, § 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung, § 3 (2) BauGB
- Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange, § 4 (2) BauGB**

Beschlussvorschlag 1:

Die Beschlüsse des Rates vom 13.07.2017, Vorlage 145/2017 über die Einleitung und Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88a „Fritzen-Quartier“ werden aufgrund der Verfahrensänderung und der Erweiterung des Geltungsbereiches aufgehoben.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 88a „Westfalia Wohnpark“ - mit dem erweiterten Geltungsbereich - aufzustellen und das Bauleitplanverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Das Plangebiet befindet sich ca. 700 m südlich der Stadtmitte Coesfelds im Bereich Dülmener Straße / Bahnhofstraße.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 4, Flurstücke 106, 111, 114, 115, 116, 117, 313, 342, 344, 351, 565 und 566.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

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. 88a „Westfalia Wohnpark“ zu beteiligen.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das ca. 1,25 ha große Plangebiet liegt südlich der Altstadt, unmittelbar südlich der Bahnhofstraße und unmittelbar westlich der Dülmener Straße (K 58).

Es wird begrenzt:

- Im Norden durch die „Bahnhofstraße“
- Im Osten durch die „Dülmener Straße“
- Im Süden durch das Grundstück „Dülmener Straße 18b“
- Im Westen durch das Grundstück eines Fachmarktes

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 4, Flurstücke 106, 111, 114, 115, 116, 117, 313, 342, 344, 351, 565 und 566.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

B Planungsanlass / Zielsetzung

Mit Schreiben vom 12. Juni 2017 hatte der neue Eigentümer des ehemaligen Firmengeländes „Maschinenbau Fritzen“ an der Dülmener Straße die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) gemäß § 12 BauGB für eine Quartiersbebauung beantragt.

Auf einer Fläche von 6.320 m² sollte eine Bebauung mit vier Baukörpern entstehen. Geplant wurde eine gemischte Nutzung, bestehend aus (altengerechte) Wohnnutzungen, soziale Einrichtungen sowie gewerbliche Nutzungen.

Die Vorhabenplanung wurde im Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen sowie im Rat in der Sitzungsfolge Juli 2017 vorgestellt (Vorlage 145/2017). Der Ausschuss und der Rat beschlossen die Aufstellung des VBP und die Durchführung des Planverfahrens auf Grundlage des § 13a BauGB. Zudem wurde beschlossen, den Gestaltungsbeirat (GBR) bei der Planung beratend hinzuzuziehen.

Im Laufe des Jahres 2018 hat der Vorhabenträger auch das benachbarte Grundstück der Holzfachhandlung mit einer Größe von 2.808 m² erwerben können und bezieht es nun in das Projekt ein. Das Projekt „Westfalia-Wohnpark“ (damalige Bezeichnung „Wohnpark Fritzen-Quartier“) wurde daraufhin weiterentwickelt und mehrmals mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmt. Die letzte Überarbeitung wurde vom Gestaltungsbeirat begrüßt und dient als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Da die genaue Nutzungsstruktur und die Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zum heutigen Zeitpunkt nicht genau bestimmt werden können, sind die Voraussetzungen für den ursprünglich aufgestellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB nicht gegeben. Im Planungsprozess zeigte sich zudem, dass es sinnvoll ist, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im nördlichen Bereich - bis zur Bahnhofstraße - zu erweitern. Im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan Nr. 88 "Dülmener Straße / Bahnhofstraße" ist in diesem Bereich ein „Kerngebiete (MK)“ nach BauNVO festgesetzt worden, um dem Einzelhandel entsprechende Ausbaumöglichkeiten zu geben. Nach heutiger Rechtsauffassung wird konsequent darauf gedrängt, „MK“-Gebiete nur noch in Innenstädten größerflächig zuzulassen, wo mindestens ein Gewerbeanteil von 2/3 der Nutzungen - ergänzt um Verwaltungs-, Bildungs- und Kultureinrichtungen - garantiert ist. Aufgrund der zunehmenden Wohnnutzung im Plangebiet kann dies nicht mehr garantiert werden, sodass die „MK“-Festsetzung rechtlich überdacht werden muss (Stichwort: Funktionslosigkeit des Bebauungsplans).

Für das gesamte Plangebiet soll zukünftig das „Urbane Gebiet (MU)“ festgesetzt werden. Es wird eine Mischung aus Wohnen, die Wohnnutzung nicht wesentlich störendem Gewerbe sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen angestrebt. Für den Bereich der Gewerbebranche liegt ein Baukonzept (Anlage 2) eines Investors vor. Dieses Konzept wurde auf Grundlage der Abstimmungen mit dem Gestaltungsbeirat und der Verwaltung entwickelt und sieht aufgrund der weiterhin hohen Wohnungsnachfrage in Coesfeld überwiegend Wohnungen vor.

Damit erhalten in der vorliegenden Planung insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Belange der Wirtschaft sowie die städtebauliche Fortentwicklung von Ortsteilen ein besonderes Gewicht.

Es ist geplant, die städtebauliche Entwicklung in einer möglichst umweltverträglichen Weise zu vollziehen. Nach Auffassung der Verwaltung ist die vorliegende Planung von besonderer städtebaulicher Bedeutung und für eine nachhaltige Entwicklung erforderlich.

C Zum Verfahren

Mit den Beschlüssen vom 13.07.2017 (s. Vorlage 145/2017) hatte der Rat die Einleitung und Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bauplanes Nr. 88a „Fritzen-Quartier“ auf Basis eines Vorentwurfes zur Bebauung des ehemaligen „Fritzen-Geländes“ beschlossen.

Aufgrund der neuen, zuvor genannten Rahmenbedingungen ist die Aufhebung der o.g. Beschlüsse zum Vorhabenbezogenen Bauplan und die Aufstellung eines neuen Angebots-Bauplanes, der das mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmte Baukonzept durch enge Festsetzungen berücksichtigt, sinnvoll.

Das Verfahren soll nach § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren (Bauplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden, da die Tatbestandsvoraussetzungen (Maßnahme der Innenentwicklung, voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, keine UVP-Pflicht, Grenzwerte der Grundflächengröße wird nicht überschritten) erfüllt sind und die Vorteile (u.a. schnelleres Verfahren, Verzicht auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, kein Umweltbericht) des Verfahrens genutzt werden sollten. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung angepasst.

Mögliche Probleme, die mit dem Vorhaben ggf. verbunden sein könnten, werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geprüft und dem Rat zur Abwägung vorgelegt. Der Abrissantrag über die Bestandsgebäude ist zzt. in Bearbeitung, er behandelt auch die Beseitigung der Altlasten. Anregungen, Bedenken und Hinweise der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Bauleitplanverfahren ihre Berücksichtigung finden.

D Empfehlung der Verwaltung

Der Bauplan Nr. 88a „Westfalia Wohnpark“ wird seitens der Verwaltung mit dem Ziel entwickelt, diesen Bereich mit erheblichen städtebaulichen Missständen am Innenstadteingang zu beseitigen und das Gelände einer geordneten Entwicklung zuzuführen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat, die Neuaufstellung des Bauplanes Nr. 88a „Westfalia Wohnpark“ zu beschließen und die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit den vorliegenden Unterlagen am Planverfahren zu beteiligen.

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan

- 2 Bebauungskonzept
- 3 Entwurf Bebauungsplan Nr. 88a „Westfalia Wohnpark“
- 4 Entwurf Begründung
- 5 Verkehrsuntersuchung
- 6 Schalltechnische Untersuchung

Anlagen, die im Ratsinformationssystem bzw. Internet digital verfügbar sind

- 7 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 8 Altlasten Sanierungsplan 2017
- 9 Altlasten Zwischenbericht-Sanierung 2019
- 10 Einzelhandels- und Zentrenkonzept