STADT COESFELD

Die Bürgermeisterin

Öffentliche Beschlussvorlage **073/2021**
Dezernat II, gez. Backes

Federführung:
Dezernat 2

Datum:
01.03.2021

Produkt:
60.01 Stadtplanung

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Planen und Bauen	11.03.2021	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	25.03.2021	Entscheidung

Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 085 b
- 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) B

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung i.V.m. § 12 BauGB den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 085b „Neubebauung Schlosserei Schneider“ aufzustellen und das Bauleitplanverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Das Plangebiet befindet sich im Kreuzungsbereich Dülmener Straße / Hansestraße in der Stadt Coesfeld.

Der Geltungsbereich ist ca. 2.650 m² groß und enthält die Flurstücke 317, 318, 144, 54, 156 (teilw.), (alle Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 14) und wird begrenzt:

- im Norden durch die öffentliche Verkehrsfläche Hansestraße,
- im Süden durch die Grenze des Flurstückes 156 und durch die Parzelle 316 „Tüskenbach,
- im Westen durch die Fläche für Bahnanlagen Flurstück 319,
- im Osten durch die öffentliche Verkehrsfläche „Dülmener Straße“

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

Beschlussvorschlag 2:

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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 85b „Neubebauung Schlosserei Schneider“ zu beteiligen.

Beschlussvorschlag 3:

Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Vorhabenträger einen Städtebaulichen Vertrag abzuschließen, der Regelungen zur Realisierung des Vorhabens, zur Gestaltung und zur Mitnutzung des Flurstücks 317 für eine Stellplatzanlage treffen soll.

Sachverhalt:

Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Kreuzungsbereich Dülmener Straße / Hansestraße in der Stadt Coesfeld.

Der Geltungsbereich ist ca. 2.650 m² groß und enthält die Flurstücke 317, 318, 144, 54, 156 (teilw.), (alle Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 14) und wird begrenzt:

- im Norden durch die öffentliche Verkehrsfläche Hansestraße,
- im Süden durch die Grenze des Flurstückes 156 und durch die Parzelle 316 „Tüskenbach,
- im Westen durch die Fläche für Bahnanlagen Flurstück 319,
- im Osten durch die öffentliche Verkehrsfläche „Dülmener Straße“

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

B Planungsanlass / Zielsetzung

Bereits vor einiger Zeit hat der Schlossereibetrieb Schneider seine Tätigkeit eingestellt. Das Grundstück Flurstücke 54 und 144 wurde auf dem Immobilienmarkt angeboten. Es haben sich mehrere Interessenten mit der Immobilie beschäftigt. Der Investor Bogenstahl hat von der Eigentümerin eine bedingte Kaufzusage zu erhalten.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des 1999 aufgestellten Bebauungsplanes 85 „Gaswerk“. Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen:

MI – Mischgebiet, GRZ 0,4, GFZ 0,8, offene Bauweise, zweigeschossige Bauweise, Traufhöhen 6 bis 8 m. Die bebaubare Fläche ist durch Baugrenzen und Baulinien begrenzt, die sich wesentlich am Bestand orientieren.

Insgesamt erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes 1999 vorrangig aus Gründen der Bestandssicherung. Hierzu einige Auszüge aus der Begründung.

Zur Förderung der Weiterentwicklung des Einzelhandels— und Dienstleistungssektors in der Stadt Coesfeld ist 1995 vom Institut für Standort Handelsforschung- und Beratung, Dr. H. Danneberg, ein Gutachten "Coesfeld als Standort von Einzelhandel- und Dienstleistung" erstellt worden. Im Ergebnis gibt das Gutachten Empfehlungen für die Stärkung der Zentrenstrukturen der Innenstadt, zeigt aber auch, dass im Wege der Feinsteuerung von Verkaufsfächenentwicklungen nach Größenordnung und Sortimenten an weiteren Stellen des Stadtgebietes großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden können.

Zur Umsetzung des Stadtentwicklungsgutachtens Danneberg hat der Rat die Verwaltung am 23.05.1995 durch Grundsatzbeschluss beauftragt, eine Konzeption für die Flächen südlich und westlich der Dülmener Straße zu entwickeln. Darin soll eine attraktive Gestaltung der Straßenrandbebauung gewährleistet und Nutzungen vorgesehen werden, die eine Vernetzung des Bereichs mit der Innenstadt fördern. Die im

Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Mischnutzung, insbesondere unter Berücksichtigung der bestehenden Wohnbebauung, erfordert die Ausweisung von Mischgebiet (MI). Mischgebiete haben die Funktion, sowohl Wohnen als auch Gewerbe, welches das Wohnen nicht wesentlich stört, unterzubringen. Dennoch ist es im Sinne der vorausgegangenen Rahmenplanung Dülmener Straße, die vorhandene Wohnbebauung zu erhalten, ggf. behutsam zu ergänzen. Es ist deshalb erforderlich, bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben, deren Verträglichkeit mit der Wohnnutzung in der Nachbarschaft des Bebauungsplangebietes zu bewerten, um eine Verdrängung des Wohnens entgegenzuwirken.

Im Übrigen wird auf die Regelung in den textlichen Festsetzungen unter 1. (Art der baulichen Nutzung) für den vorhandenen Metallbauhandwerksbetrieb und die vorhandene Kfz—Waschanlage verwiesen. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind deren Bestandsschutz einschließlich Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen gesichert.

Seit Aufstellung des Bebauungsplanes haben sich die Rahmenbedingungen erheblich verändert. Das Wohnen ist weiter eine Möglichkeit, vorrangig in den Obergeschossen, ein solitäres Wohnen aber zumindest in den Erdgeschossen wegen der erheblichen Belastungen schwierig. Daher wurden schon einige reine Wohngebäude aufgegeben.

Das städtebauliche Umfeld hat sich ebenfalls grundlegend verändert. Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes noch prägenden Industrieflächen (Borgmann, Scholz, Fritzen, Hamelmann, Coesfelder Weberei) wurden entwickelt zum Fachmarktzentrum am Bahnhof (2007), Fachmarktzentrum „Coesfelder Weberei“ (2008) und werden entwickelt zu einem verdichteten innenstadtnahen Wohnquartier (Westphalia Wohnpark). Durch den Bau der Hansestraße und den Kreisverkehr hat sich die städtebauliche Bedeutung des vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan umfassten Grundstücks „Schneider“ grundlegend verändert. War es bisher im Kontext der Straßenrandbebauung entlang der Dülmener Straße zu bewerten (die Ladestraße hatte keine städtebauliche Bedeutung), liegt es jetzt an prominenter Stelle an einem der wichtigsten Kreuzungsbereiche der Stadt.

Diese städtebauliche Disposition greift der Vorhabenträger auf. Im ersten Konzept war eine durchgehend dreigeschossige Bebauung mit Flachdach vorgesehen.

Das Projekt wurde Ende 2020 dem Gestaltungsbeirat vorgestellt und dort positiv aufgenommen. Der Gestaltungsbeirat hat angesichts der wichtigen städtebaulichen Lage und als Ausgleich für die fehlende Bebauung auf den anderen Grundstücke (Tankstelle, Stellplatzanlage des Fachmarktzentrums „Coesfelder Weberei“) eine Konzentration der Bebauung auf dieses städtebaulich wichtige Grundstück befürwortet und eine weitere Betonung der Ecke durch eine teilweise 4-geschossige Bebauung angeregt.

Auszug aus dem Protokoll der Sitzung 12.2020:

Die Ausbildung der Straßenecken am Kreisverkehr Dülmener Straße erfordert ein insgesamt markantes Gebäude. Hier sollte die Chance erstmals genutzt werden damit zu beginnen. Die nördlich der Kreuzung liegenden Gebäude werden als nicht maßgebend für die Bewertung des vorgelegten Entwurfes angesehen.

Der Gestaltungsbeirat beschließt folgende Empfehlungen:

- *Städtebaulich soll und darf die Eckbetonung des Gebäudes noch stärker herausgearbeitet werden. Auch für die anderen Straßenecken am Kreisverkehr wird dies eine Aufwertung bedeuten. Ob sich der in die Hansestraße erstreckende Baukörper dann weiter abstuft, ist zu prüfen. Dazu ist die Bebauungsdichte (GRZ/GFZ) zu klären.*

Aufgrund der Empfehlungen wurde das Projekt weiterentwickelt. Es wird wegen der Detaillierung dem Beirat in überarbeiteter Fassung am 08.03.2021 vorgestellt. Das Ergebnis wird in der Sitzung erläutert.

In der vom Beirat priorisierten Form kann es nur realisiert werden, wenn im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einige Änderungen gegenüber dem geltenden, auf

den bisherigen Bestand ausgerichteten Planungsrecht vorgenommen werden. Gleichzeitig ist es für das städtebauliche Konzept erforderlich, das städtische Grundstück an der Hansestraße von der Nutzung her und auch städtebaulich einzubeziehen, um hier Stellplätze unterbringen zu können. Ziel ist eine Zusammenfassung der Gebäudekörper an der städtebaulich wichtigen Ecke am Kreisverkehr.

Die Möglichkeiten der Nutzung des städtischen Grundstücks Flurstück 317 wurde auch mit dem Abwasserwerk eingehend erörtert. Zuletzt war eine Bebauung des Grundstücks erwogen worden (Moschee). Das AWW hatte dieser Nutzung unter bestimmten Bedingungen zugestimmt.

Das AWW hat nun aber dringend von einer Bebauung abgeraten. Unmittelbar angrenzend befindet sich auf der städtischen Parzelle 318 ein Verteilbauwerk für Regenwasserkanäle. Von dort führt ein Hauptableitungskanal über das Grundstück Flurstück 317 und unter den Bahnanlagen hindurch zum Regenrückhaltebecken (RRB) Tüskenbach westlich der Bahnanlagen. Der Kanal verbindet das in der Hansestraße befindliche Regenklärbecken (RKB) mit dem jenseits der Bahnanlagen befindlichen Regenrückhaltebecken.

Es ist möglich, diesen Kanal unter bestimmten Bedingungen zu überbauen. Inzwischen steht das AWW aber zusätzlich vor der Aufgabe, mittelfristig das RKB in der Hansestraße erheblich zu erweitern. Grund sind in 2020 deutlich verschärften Vorgaben der Mischwasserbehandlung, die vom AWW nach Ablauf der bestehenden Genehmigung in einem mittelfristigen Zeitpunkt umzusetzen sind. Das könnte theoretisch auch durch den Bau eines neuen RKB in der Hansestraße erfolgen. Wegen der erheblichen Auswirkungen auf den Verkehr und die Erreichbarkeit von Bahnhof und Fachmarktzentrum (die Hansestraße müsste für mehrere Monate komplett gesperrt werden), hat das AWW gebeten, von einer Bebauung des Grundstücks Flurstück 317 abzusehen um dort das Becken errichten zu können. Eine Nutzung des Grundstücks für Stellplätze ist allerdings möglich und auch sinnvoll, da die Fläche nach Bau des RKB nicht intensiv begrünt werden kann (z.B. Tinywald).

Diese Nutzungsmöglichkeit und Nutzungsabfolge wurde mit dem Investor besprochen. Er ist damit einverstanden, auf einen ursprünglich geplanten Erwerb des Flurstücks 317 zu verzichten, die notwendigen Stellplätze zunächst provisorisch und nach Bau des RKB endgültig herzustellen und dann auch in den Randbereichen die städtebaulich wichtige Begrünung zu erstellen.

C Zum Verfahren

Das Verfahren soll nach § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren (Bebauungsplan 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.

Mit dem Investor soll ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden. Der Investor übernimmt sämtliche Verfahrenskosten. Mit der Ausarbeitung des Planes und der selbständigen Durchführung der Verfahrensschritte soll das Büro Wolters Partner beauftragt werden. Im Durchführungsvertrag kann dann später die genaue Ausführung festgelegt werden.

Eine abschließende vertragliche Regelung mit der heutigen Eigentümerin kann erst geschlossen werden, wenn im Rahmen eines Aufstellungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und durch eine Erklärung der Stadt Coesfeld zu den Nutzungsmöglichkeiten und Nutzungsbedingungen des städtischen Grundstücks die wichtigsten Rahmenbedingungen für das Projekt in den Grundzügen geklärt sind. Zu den Nutzungsbedingungen des Flurstücks 317 wird verwiesen auf die separate nichtöffentliche Vorlage. Die Nutzungsbedingungen orientieren sich an den allgemeinen Grundsätzen für

die Bewertung von Immobilien und der Stellplatzsatzung der Stadt Coesfeld unter Berücksichtigung der o.a. Besonderheiten.

D Empfehlung der Verwaltung

Der Bebauungsplan Nr. 88a „Westphalia 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 Bebauungsplanes Nr. 88a „Westphalia 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 - Lageplan Geltungsbereich

2 - aktuelle Planung (Vorlage Beratung GBR 14.03.2021)

3 - Plan Bestand Abwasseranlagen

4 - Anschreiben