

Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB für das „Gelände der ehemaligen Katastrophenschutzcentralwerkstatt“ in Coesfeld, Ortsteil Lette und Antrag auf Einstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in die Prioritätenliste.

Begründung

Die Fläche befindet sich im Aussenbereich in einem Waldgebiet westlich des Ortsteils Lette im östlichen Kreuzungsbereich der Rekener Strasse, L554, und des Kannenbrooksweges. Nach der Auslagerung des Technischen Hilfswerks (THW) liegt die ca. 8 ha grosse Fläche der ehemaligen Katastrophenschutzcentralwerkstätten, die sich im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben befand, brach.

Inmitten der Fläche befinden sich in einer hof förmigen Anordnung 4 lang gestreckte und 1 winkelförmiges Fachwerkgebäude. Die barackenartigen Häuser sind 1-geschossig und mit einem Satteldach ohne Dachausbauten versehen. Sie befinden sich in einem guten Zustand und stehen unter Denkmalschutz.

Die im südlichen Grundstücksbereich stehende ehemalige Kraftfahrzeughalle zeigt ebenfalls einen guten baulichen Zustand. Die umfangreichen Freiflächen sind grossenteils mit Wald bestanden und befinden sich insgesamt in einem naturnahen Zustand.

Der Vorhabenträger, _____, ist per Kaufvertrag, verhandelt am 4. Juli 2006, beurkundet durch den Rechtsanwalt Stefan Haller als amtlich bestellter Notarvertreter des Notars Erich Rump mit Sitz in Nottuln, verfügungsberechtigt über das betreffende Grundstück.

Er beabsichtigt die unter Denkmalschutz stehenden Hofgebäude in 8 Wohnungen und in ein Seminargebäude mit Seminarräumen um zu nutzen, die ehemalige Kfz-Halle gewerblich zu nutzen sowie die für die Umnutzung erforderlichen Stellplätze, Nebengebäude und Lagerflächen an zu legen.

Der verbleibende Teil des Grundstücks wird entsprechend der noch fort zu schreibenden Aussagen des Entwurfs des landschaftspflegerischen Begleitplanes des Planungsbüros Küdde, Reken, mit dem Stand 18.06.2002, grünplanerisch gestaltet.

Die zukünftige Erschliessung des Geländes soll vom Kannenbrooksweg aus erfolgen, da die L554 in diesem Streckenabschnitt anbaufrei gewidmet ist.

Aus diesem Grund soll die bestehende Zufahrt von der L554 aus beseitigt werden und das Strassengebiet ordnungsgemäss wiederhergestellt werden. Der aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan wird sich in seiner Rechtsfassung exakt auf das geplante Vorhaben beziehen und dementsprechend Festsetzungen treffen.

Die Umnutzung der unter Denkmalschutz gestellten baulichen Anlagen erfolgt mit dem Ziel, eine ausreichende wirtschaftliche Grundlage für den langfristigen Erhalt der Fachwerkbaracken zu schaffen und das kulturelle Erbe durch eine angemessene Umnutzung in seinem ursprünglichen Erscheinungsbild zu erhalten.

Die Umnutzung der ehemaligen Kfz-Halle hat zum Ziel, neben dem Gartenbaubetrieb des Vorhabenträgers kleine umweltverträgliche Werkstätten sowie Unterstellplätze für diverse KFZ-Anhänger unterzubringen.

Der westlich der Baracken stehende Schuppen soll als Blockheizkraftwerk umgenutzt und mit Stallungen umbaut werden. Im angrenzenden Freiraum soll ein kleiner Bauernzoo (Schafe, Gänse, Enten, Hühner) angelegt werden.

Zur Abklärung der planungs- und baurechtlichen Realisierbarkeit des Vorhabens und zur Abschätzung der Wirtschaftlichkeit der Einzelvorhaben hat der Vorhabenträger bereits im Jahr 2002 eine Bauvoranfrage bei der Stadt Coesfeld eingereicht. Die teilweise widersprüchlichen Anregungen der von der Stadt Coesfeld im Zuge der Bauvoranfrage beteiligten Ämter und Träger öffentlicher Belange sind in der Folge der Beurkundung des Kaufvertrages vom Vorhabenträger in einem sehr zeitaufwendigen Klärungsprozess insoweit zur Übereinstimmung gebracht worden, dass vorbehaltlich der Ergebnisse der gem. §§ 3+4 BauGB geforderten Beteiligungsverfahren vorläufig ein schlüssiges Gesamtkonzept dem Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigefügt werden kann.

Die vorgeschaltete Klärung der Widersprüche in den Anregungen der im Jahr 2002 von der Stadt Coesfeld beteiligten Träger öffentlicher Belange wird sich als eine gute Voraussetzung für ein effizientes gesetzliches Beteiligungsverfahren erweisen, sodass mit einer Beschlussfassung zur Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bis zum Jahresende gerechnet werden kann.

Münster, 26.05.2008

Coesfeld, 26.05.2008

Dr. Ing. Kristin Ammann-Dejozé

Planverfasserin

Vorhabenträger