

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

Datum:  
21.06.2017

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	04.07.2017	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	13.07.2017	Entscheidung

## **Vorhaben- und Erschließungsplan "Fritzen-Quartier" - Antrag auf Einleitung eines Planverfahrens und Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 88a "Fritzen-Quartier"**

### **Beschlussvorschlag 1:**

Der Rat beschließt gemäß § 12 BauGB die Einleitung des Verfahrens für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Errichtung einer Quartiersbebauung mit Wohn- und Gewerbenutzungen auf dem ehemaligen Gelände der Firma Fritzen - Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 4, Flurstück 565, rd. 0,63 ha - an der Dülmener Straße.

### **Beschlussvorschlag 2:**

Der Rat beschließt gemäß § 2 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung i.V.m. § 12 BauGB den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88a „Fritzen-Quartier“ aufzustellen und das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Dülmener Straße auf dem ehemaligen Gelände der Firma Fritzen.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 4, Flurstück 565

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im beigefügten Übersichtsplan (Anlage 2) dargestellt.

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 12. Juni 2017 (Anlage 1) hat der neue Eigentümer des ehemaligen "Fritzen-Geländes" an der Dülmener Straße die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens gemäß § 12 BauGB für eine Quartiersbebauung beantragt.

Auf einer Fläche von rd. 0,63 ha soll eine Bebauung mit vier Baukörpern entstehen. Geplant sind gemischte Nutzungen, bestehend aus Wohnnutzungen (u.a. betreutes Seniorenwohnen,

Wohnen für Demenzkranke, sonstige Mietwohnungen) sowie gewerbliche Nutzungen (z.B. Bäckerei, Café, Arztpraxis, Krankengymnastikpraxis etc.).

#### Zur vorhandenen Situation:

Auf dem Planareal - Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 4, Flurstück 565 - befindet sich heute der stillgelegte, ehemalige Gewerbekomplex der Firma Fritzen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld ist dieser Bereich als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 88 „Dülmener Straße / Bahnhofstraße“ setzt für diesen Bereich ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO fest.

Der jahrzehntelange Leerstand des stillgelegten Gewerbekomplexes lässt erkennen, dass die Festsetzung einer rein gewerblichen Nutzung für diesen innenstadtnahen Bereich neu überdacht werden muss.

#### Zum Vorhaben:

Der Vorhabenträger hat im Vorfeld mit der Stadtverwaltung einen ersten Vorentwurf (Anlage 3) zur Bebauung des Planareals besprochen. Dieser sieht einen Abbruch des vorhandenen Gewerbekomplexes vor. Auf dem freigeräumten Grundstück soll dann eine Quartiersbebauung mit vier Baukörpern entstehen. In einem ersten Bauabschnitt sollen entlang der Dülmener Straße zwei Gebäuderiegel (viergeschossig + Staffelgeschoss bzw. dreigeschossig + Staffelgeschoss) realisiert werden. In einem zeitnahen zweiten Bauabschnitt sollen dann zwei weitere Gebäuderiegel (zweigeschossig + Staffelgeschoss) im westlichen Bereich des Grundstücks entstehen.

Der vorliegende Vorentwurf (Anlage 3) des Vorhabenträgers, der nur eine Wohnnutzung vorsah, wird in Abstimmung mit der Stadtverwaltung überarbeitet mit dem Ziel, eine Wohn- und Gewerbenutzung vorzusehen.

Aus Sicht der Verwaltung stellt das Vorhaben eine städtebauliche und gestalterische Aufwertung für das Quartier dar.

Daher wurde mit dem Eigentümer abgestimmt, dass ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB als Plan der Innenentwicklung mit einem einstufigen Beteiligungsverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB die einzige zeitnahe Lösung darstellt, wenn der Rat der Stadt Coesfeld dem Vorhaben zustimmt.

#### Zum Verfahren:

Die Stadt hat im ersten Schritt über den Antrag des Vorhabenträgers zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 „nach pflichtgemäßen Ermessen“ zu entscheiden.

Sie hat aufgrund des Antrages zu prüfen, ob sich das Vorhaben nach dem Stand der Abstimmung in ihr städtebauliches Konzept einfügt oder nicht einfügt und ob sie die hinter dem Vorhaben stehende städtebauliche Zielstellung einer Bebauung mit Wohn- und Gewerbenutzung mitträgt oder ablehnt.

Das Vorhaben entspricht zunächst nicht der in diesem Bereich ausgewiesenen Zielplanung des Flächennutzungsplans und des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 88, die für diesen Bereich ein Gewerbegebiet ausweisen.

Zu entscheiden ist, ob die Stadt auf Grundlage des vorgelegten und insoweit abgestimmten Vorentwurfs das Satzungsverfahren einleiten will, da sie die angestrebte Nutzungsänderung von Gewerbegebiet in eine Mischung aus überwiegendem Wohnen mit eingebundenen Dienstleistungseinrichtungen mitträgt.

Die Stadt kann verlangen, dass ein vollständiger Entwurf vorliegt (einschließlich der Begründung, des Vorhaben- und Erschließungsplans (V+E-Plan), etc.). Die Entscheidung der

Stadt über den Antrag ist eine Ermessenentscheidung. Da sie den Kernbereich der gemeindlichen Zuständigkeit über die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) betrifft ist der Ermessensspielraum der Gemeinde dementsprechend groß anzusehen. Der Antragssteller hat Anspruch auf einen begründeten Bescheid.

Die Stadt hat in einem zweiten Schritt, wenn Sie dem Planungsziel zustimmt und das Planverfahren durchführen möchte, über die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88a „Fritzen-Quartier“ zu entscheiden.

Dieses Bauleitplanverfahren gemäß § 12 BauGB hat u.a. den Vorteil, dass die Festsetzungen genau auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden können.

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. 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.

Das Vorhaben wird seitens der Verwaltung wegen des hohen öffentlichen Interesses, diesen Bereich mit erheblichen städtebaulichen Missständen am Innenstadteingang zu beseitigen und das Gelände einer geordneten Entwicklung zuzuführen, in der Prioritätenliste als wichtig zu bearbeitendes Projekt eingestuft. Es steht seit März 2017 auf Platz 10 der Liste.

#### Empfehlung der Verwaltung:

Die Stadt steht mit dem Investor in engem Kontakt. Die veränderte städtebauliche Zielstellung der Nachnutzung mit Wohnen und Dienstleistungsnutzungen statt Gewerbe wird im Grundsatz befürwortet. Die genaue Nutzungs- und Gebäudestruktur wird zzt. überarbeitet, wird sich aber im Wesentlichen an den Vorentwurf 2016 anlehnen. Die Verwaltung empfiehlt dem Rat, dem Antrag auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB zuzustimmen und auch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88a „Fritzen-Quartier“ als Signal an den Investor zu beschließen.

#### **Anlagen:**

- 1) Antragschreiben
- 2) Übersichtsplan
- 3) Vorentwurf „Wohnquartier Dülmener Straße“, Stand 12/2016