

Federführung:  
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr  
Produkt:  
60.01 Stadtplanung

Datum:  
19.11.2021

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	01.12.2021	Anhörung
Ausschuss für Planen und Bauen	02.12.2021	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	16.12.2021	Entscheidung

**IPNW - bauliche Erweiterung im Berich der ehemaligen Wache  
- Antrag auf Änderung des Bebauungsplans 120/3-4 Gewerbepark Flamschen  
- erneute Entscheidung mit Bezug auf Vorlage 310/2021**

**Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung und Nachverdichtung im Eingangsbereich des IPNW an der ehem. Wache (Zusestraße 2) zu schaffen.

**Beschlussvorschlag 2:**

Die Planung ist auf der Grundlage des Entwurfsvorschlags des Eigentümers zu erarbeiten (Anbau, Aufstockung Wache und Ergänzungsbau).

**Beschlussvorschlag 2 a (alternativ):**

Die Planung ist auf der Grundlage des Entwurfsvorschlags des Eigentümers, jedoch zwingend mit einem Gründach zu erarbeiten (Anbau, Aufstockung Wache und Ergänzungsbau).

**Beschlussvorschlag 2 b (alternativ):**

Die Planung ist auf der Grundlage des Alternativentwurfs FB 60 zu erarbeiten (Ergänzung durch baulichen Riegel, keine Aufstockung Wache im vorderen Teil).

**Beschlussvorschlag 3:**

Die notwendigen Festsetzungen werden im Rahmen der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 120/3-4 Gewerbepark im Jahr 2022 oder 2023 durchgeführt, der dem Rat zum Beschluss vorgelegt wird.

**Beschlussvorschlag 4:**

Mit dem Vorhabenträger sind im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages Kostenübernahme über die Planänderung und ggf. daraus resultierende Folgekosten zu regeln.

## **Sachverhalt:**

Zur Einleitung:

Der Sachverhalt wurde in der Sitzungsfolge Oktober 2021 mit der Vorlage 310/2021 erläutert und zur Entscheidung gestellt. In den Erörterungen im Umweltausschuss (Anhörung) und im Ausschuss für Planen und Bauen (Vorberatung) wurde eine grundsätzliche Erweiterungsmöglichkeit mehrheitlich nicht in Frage gestellt, nur über städtebauliche Fragen der Baukörperstellung und die Anregung, eine Dachbegrünung zu fordern wurde diskutiert. Aufgrund der nicht eindeutigen Formulierung des Beschlussvorschlages 1 in der Vorlage kam es im Abstimmungsergebnis des Rates mit 21:21 Stimmen zu einer Stimmengleichheit, damit wäre der Antrag abgelehnt, was das eigentliche Erörterungsergebnis nicht widerspiegelt.

Daher gibt die Verwaltung den Sachverhalt erneut zur Beratung und Entscheidung. Die Alternativen sind in Einzelbeschlüssen aufgelistet. Diese Vorlage 383/2021 ersetzt die Vorlage 310/2021 mit ihren Beschlüssen.

Im Folgenden wird der Sachverhalt aus Vorlage 310/2021 wortgleich wiederholt:

Der Eigentümer des Grundstücks Zusestraße 2 hat in der ehem. Wache der Kaserne, im heutigen Industriepark Nordwestfalen (IPNW), eine Dependence seines Ingenieurbüros untergebracht. Er möchte bauliche Erweiterungen vornehmen, die über das Maß der Zulässigkeit laut Bebauungsplan Nr. 120/3-4 „Gewerbepark Flamschen“ hinausgehen und dazu eine Anfrage an die Stadtverwaltung gestellt, ob das möglich sei.

Neben mittleren bis großen Neubauf Flächen im Standort der ehem. Kaserne sind einige Gebäude erhalten worden und einer Nachnutzung zugeführt worden. Dazu zählt das vergleichsweise kleine, I-geschossige Gebäude der ehem. Wache im Eingangsbereich. Als 2010 nach Abzug der Bundeswehr für das Gesamtareal auf Grundlage eines Nutzungs- und Bebauungskonzeptes der flächenmäßig größte Bebauungsplan 120/3-4 aufgestellt wurde, sollte die Wache und der Schrankenbereich als „Symbol“ erhalten bleiben. Die ursprüngliche Idee, dort eine Service-Station für den IPNW (u.a. Imbiss) unterzubringen scheiterte. Der jetzige Eigentümer erwarb die Wache einschl. einer anschließenden großen, als öffentliche Grünfläche festgesetzten, Grundstücksfläche mit teilweise bewegter Topographie. Diese war für den sich anschließenden großen Industriebetrieb unbrauchbar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sahen damals bewusst nur geringfügige I-geschossige Anbaumöglichkeiten im hinteren Bereich der Wache vor. Heute, 10 Jahre nach Start der Umgestaltung des Kasernenareals in einen Industriepark, ist die Entwicklung bis auf einzelne Grundstücke und den Bereich der Abgrabung im ehem. Schießstand, abgeschlossen.

Die baulichen Erweiterungsabsichten für weitere Büroflächen des Ingenieurbüros umfassen 2 Bauabschnitte sind in der Anlage 1 dargestellt:

1. Innerhalb der Baugrenze westlich am Bestand soll ein II-geschossiger Erweiterungsbau andocken, über dessen Treppenhaus die ergänzend geplante Aufstockung der ehem. Wache erschlossen wird. Die I-geschossige Wache wird optisch vom neuen 1. Obergeschoss getrennt bleiben.
2. In einem 2. Bauabschnitt soll ein eigenständiger II-geschossiger Neubau im Südwesten des Grundstücks errichtet werden, der die jetzigen Baugrenzen überschreitet.

Der zulässigen Gebäudehöhen und der festgesetzten Baumassenzahl von 2,8 wird mit der Planung im ersten Bauabschnitt eine II-Geschossigkeit und eine BMZ von ca. 4,0 und einschl. des 2. Bauabschnitts von ca. 6,7 gegenübergestellt – bezogen nicht auf das Gesamtgrundstück, sondern auf das in Anlage 2 dargestellte grau eingefärbte Gewerbegebiet.

Aus städtebaulicher Sicht steht – wenn die symbolische Wertigkeit der Wache nicht dauerhaft sehr hoch gehalten werden soll – einer Nachverdichtung nichts entgegen. Im Bestand werden nachhaltig ergänzende Gewerbeflächen geschaffen, ein vorhandener Betrieb erweitert. Die umliegende Bausubstanz, insbesondere nach Süden, verfügt über weitaus größere Bauvolumen.

Daher befürworten die Fachbereiche Stadtplanung und Wirtschaftsförderung die Erweiterung im Grundsatz, die insbesondere im 2. Schritt ohne Bebauungsplanänderung nicht umsetzbar sind. Der 1. Bauabschnitt kann im Rahmen einer Befreiung dann in Aussicht gestellt werden, wenn zur Gesamtmaßnahme und zur Änderung der Grundzüge der Planung seitens des Rates ein positives Votum vorliegt. Durch eine Befreiung würden vor dieser Maßgabe keine städtebaulichen Spannungen ausgelöst.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist es nötig, Flächen der jetzigen öffentlichen Grünfläche als Gewerbliche Baufläche gem. § 9 bauNVO umzuwidmen. Hier wird der Eingriff zu bilanzieren und auf Kosten des Vorhabenträgers auszugleichen sein.

Wesentlich zu erörternder Aspekt ist der städtebaulich-architektonische Umgang mit dem Bestandsgebäude der ehem. Wache. Der Vorschlag des Vorhabenträgers für die Erweiterungen neben und über der Wache sind nachvollziehbar. Das Wachgebäude bleibt noch in ausreichendem Umfang nachvollziehbar.

Der Fachbereich 60 stellt alternativ zur Prüfung für das Bebauungsplanänderungsverfahren, die I-geschossige Wache im Bestand zu belassen und rückwärtig einen ggf. 50 m langen II-geschossigen Gebäuderiegel zu entwickeln, der Teile der Wache überbrückt. Dieser Riegel lässt eine abschnittsweise Umsetzung zu. Für den Eigentümer stellt sein Vorschlag die bessere Lösung dar, weil der lange Baukörper in die Topographie eingeschnitten werden muss und er getrennte Baukörper anstrebt.

Zunächst soll der Rat grundsätzlich die Fragestellung der Nachverdichtung beschließen, danach kann die Ausrichtung der Bauvolumen erfolgen.

Die Bebauungsplanänderung ist in der Prioritätenliste des FB 60 – Stadtplanung wegen anderer Anpassungserfordernisse bereits aufgeführt, ein Planverfahren für 2022 oder 2023 anvisiert.

Mit dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag zu Rahmenbedingungen, Kostenübernahmen und Folgekosten zu schließen.

### **Anlagen:**

Anl. 1\_Lageplan mit Alternativvorschlag-geschwärzt

Anl. 1\_Lageplan mit Alternativvorschlag-BI

Anl. 2\_Auszug B-Plan 120/3-4 und Fotos

Anl. 3\_Perspektive – Ansichten