

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

Datum:

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	02.02.2022	Anhörung
Ausschuss für Planen und Bauen	03.02.2022	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	17.02.2022	Entscheidung

Grundsatzbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 159 Schmidt Service Gruppe

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, auf der Grundlage des seitens der Schmidt-Gruppe eingereichten und gegenüber dem Beschluss des HFA vom 27.05.20 (s. [Beschlussvorlage 132/2020](#)) geänderten Bauvorhaben ein Verfahren für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB vorzubereiten.

Sachverhalt:

A. Ziel der Beschlussvorlage

Mit der Beschlussvorlage sollen die zuständigen Ausschüsse und der Rat der Stadt Coesfeld über die geänderten Pläne der Schmidt-Gruppe informiert werden. Darüber hinaus soll das angestrebte Planverfahren (Vorhabenbezogener Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB, inkl. frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB) dargelegt werden. Ein Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Coesfeld zu dem dargelegten Planvorhaben und dem angestrebten Planverfahren ist erforderlich, damit

- die Schmidt-Gruppe die erforderlichen Planungen (Vorhaben- und Erschließungsplan, Bebauungsplan, Lärmimmissionsgutachten, Verkehrsgutachten, ggf. sonst noch in Betracht kommende Untersuchungen) in Auftrag geben
- und die Verwaltung die erforderlichen Verfahrens- und Planungsschritte einleiten kann.

B. Hintergrund

Am 28.04.2020 hat die FSG GmbH & Co. KG Objekt (im Folgenden als „Schmidt-Gruppe“ bezeichnet) einen Antrag zu Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Niemergsweide“ bei der Stadt Coesfeld eingereicht (s. Anlage 1). Damit hat die Schmidt-Gruppe das Ziel verfolgt, den bestehenden Bürokomplex in mehreren Bauabschnitten zu erweitern und ein neues Wohnhaus mit 5 Wohneinheiten zu errichten. Von dem Projekt erfasst waren die Flurstücke 2315, 2406 und 1620 der Flur 17, Gemarkung Coesfeld-Stadt.

Um die planungsrechtliche Voraussetzung für das Bauvorhaben zu schaffen und zur Sicherstellung der Bewältigung möglicher Konflikte zwischen gewerblichen Nutzungen und

Wohnen in dem Gebiet und der näheren Umgebung ist am 27.05.2020 vom Haupt- und Finanzausschuss (HFA) der Stadt Coesfeld die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 159 „Druffels Weg – Daruper Straße“ beschlossen worden (s. Anlage 2). Darüber hinaus ist die Verwaltung damit beauftragt worden, zu prüfen, inwiefern ein Verfahren nach § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“ = vereinfachtes Verfahren) möglich ist, wobei auf jeden Fall eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB durchgeführt werden sollte. Durch den Beschluss 3 ist zudem festgelegt worden, dass mit dem Projektträger ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten geschlossen werden soll.

Mit dem Geltungsbereich des B-Plans 159 „Druffels Weg – Daruper Straße“ sollten die Flurstücke 1620, 2121, 2122, 2315, 2405 und 2406 auf der Flur 17, Gemarkung Coesfeld-Stadt überplant werden, weshalb neben dem Projektgrundstück auch drei weitere zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke (nicht im Eigentum der Schmidt-Gruppe) vom B-Plan erfasst wurden (s. Anlage 3). Das Plangebiet sollte als Mischgebiet entwickelt werden, um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen. Weitere Gründe waren die prädestinierte Lage am Kreuzungsbereich Druffels Weg / Daruper Str. und die Unvereinbarkeit des Planvorhabens mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ im rechtskräftigen B-Plan Nr. 40 „Niemergsweide“.

In der Beschlussvorlage zur HFA-Sitzung vom 27.05.20 hatte die Stadtverwaltung bereits darauf hingewiesen, dass alternativ auch ein „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ (VBP) nach § 12 (1) BauGB dazu geeignet wäre, die planungsrechtliche Voraussetzung für das Planvorhaben der Schmidt-Gruppe zu schaffen. Allerdings fehlte es an einer wesentlichen Grundlage für das Instrument eines VBP, da die zeitliche Realisierung der Bauabschnitte zum damaligen Zeitpunkt nicht feststand. Daher wurde die Alternative nicht weiterverfolgt. Eine genauere Beschreibung des Sachverhalts zur Aufstellung des B-Plans Nr. 159 „Daruper Straße – Druffels Weg“ ist der [Beschlussvorlage 132/2020](#) zu entnehmen.

C. Bauvorhaben - Stand 2020

Mit dem Antrag vom 28.04.20 wurde eine bauliche Entwicklung in mehreren Bauabschnitten vorgesehen. Der eingeschossig gewerblich genutzte Baukörper sollte aufgegeben und durch einen Baukörper mit 4 Nutzungsebenen ersetzt werden. Dieser wäre auf einer Länge von ca. 28 m um ca. 13 m gegenüber der heutigen Flucht nach Westen zurückgesetzt gewesen. Für den verbleibenden Bestand sollten weiterhin 2 bis 3 Nutzungsebenen beibehalten werden. Darüber hinaus wurde eine Erweiterung über den heutigen Bestand hinaus in einem Teilbereich nach Norden hin vorgesehen. Auf einer Länge von ca. 19 m war ein Baukörper mit 3 Nutzungsebenen in Verlängerung der heutigen Bauflucht geplant.

Ebenso sah der Masterplan (s. Anlage 4) vor, auf dem Grundstück Druffels Weg 5, welches die Schmidt-Gruppe in Eigentum bringen konnte, ein zweigeschossiges Wohnhaus mit 3 Nutzungsebenen (Staffelgeschoss) zu errichten. Damit sollten u.a. mögliche Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe vermieden werden.

Im Bereich zwischen der Wohnbebauung Druffels Weg 1a und 1b sowie der Wohnbebauung Daruper Str. 70 wurden über den Bestand hinaus keine weiteren Stellplätze vorgesehen. Die Erschließung sollte weiter über die vorhandene Zufahrt an die Daruper Straße erfolgen, zusätzlich war jedoch auch eine neue weitere Zufahrt über den Druffels Weg entlang des Hornebachs geplant.

D. Änderung des Planungsinstrumentariums und des Planungsprozesses für 2022

Anwendung des Planungsinstrumentes „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ (VBP)

Seit dem Beschluss des HFA vom 27.05.2020 hat sich die Sachlage geändert. Die Schmidt-Gruppe kann nun einen klaren zeitlichen Rahmen benennen, sodass nun ein VBP gem. § 12 (1) BauGB möglich ist. Im Hinblick auf das projektierte Vorhaben ist dieses Planungsinstrument auch besser geeignet, da sich das Bauvorhaben der Schmidt-Gruppe damit präziser steuern lässt. Auch können die erforderlichen gutachterlichen Untersuchungen zu den schalltechnischen und verkehrstechnischen Auswirkungen präziser auf das Projekt abgestimmt werden, als es bei einem Angebotsbebauungsplan der Fall wäre. Der VBP ermöglicht darüber hinaus, von dem

abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 (1) BauGB abzuweichen, was der Stadt Coesfeld einen breiteren Regelungsspielraum einräumt. Zudem ist es vorteilhaft, dass sich der VBP auf ein konkretes Vorhaben bezieht, welches in einem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) klar definiert ist. Abweichungen hiervon (z.B. Nutzungsänderungen usw.) sind dann nicht mehr Bestandteil des VBP. Der VEP wird ebenso wie der Durchführungsvertrag mit der Schmidt-Gruppe (Übernahme Kosten, Erschließung, Bau inkl. klar formulierter Zeitschienen) Bestandteil des Bebauungsplans und als Satzung beschlossen.

Geänderter Zuschnitt des Geltungsbereiches und geänderte Bezeichnung

Da der VBP auf ein bestimmtes Vorhaben gerichtet ist, kann der Geltungsbereich auf das zugrundeliegende Vorhaben zugeschnitten werden. Das bedeutet, dass sich der Geltungsbereich gegenüber dem Stand vom 27.05.2020 verändern wird. Demnach sind die Grundstücke Druffels Weg 1a, 1b und 3 nicht mehr Bestandteile des VBP. Der Geltungsbereich umfasst somit voraussichtlich nur noch die Flurstücke 1620, 2315 und 2406 der Flur 17, Gemarkung Coesfeld-Stadt. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus Anlage 5.

Weiterhin wird vorgeschlagen, den Arbeitstitel des Bebauungsplans in Bebauungsplan Nr. 159 „VBP Druffels Weg Schmidt-Gruppe“ zu ändern, um so dem Planungsziel und dem geänderten Geltungsbereich zu entsprechen.

Anwendung des § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“)

Weiterhin soll das Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden. Dies entspricht dem Beschluss des HFA vom 27.05.2020, wonach geprüft werden soll, inwieweit das Verfahren anwendbar ist. Die Verwaltung hält ein Verfahren nach § 13a BauGB im Grundsatz durchaus für möglich, da die Voraussetzungen hierfür gegeben sind:

1. Es handelt sich um ein bereits beplantes und bebautes Gebiet, welches dem Siedlungsbereich der Stadt Coesfeld zuzuordnen ist.
2. Die zu überplanende Fläche beträgt ca. 13.550 m², das bedeutet, dass selbst bei einem Versiegelungsgrad von 100 % eine Grundfläche überplant werden würde, die unterhalb von 20.000 m² liegt.
3. Aufgrund des bereits sehr hohen Versiegelungsgrades im Bestand hat der Planbereich zudem seine bodenrechtliche Schutzwürdigkeit weitgehend verloren. Daher handelt es sich auch um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Denn durch den B-Plan wird eine höhere bauliche Dichte planerisch ermöglicht und damit eine größere Ausnutzung eines bereits baulich genutzten Gebietes vorbereitet, die auf Basis des bestehenden Bebauungsplans Nr. 40 „Niemergsweide“ nicht abgeleitet werden kann.
4. Der Plan bereitet kein Vorhaben vor, welches eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung begründet.

Da die Grundfläche des B-Plans in jedem Fall nicht größer als 20.000 m² sein wird und aufgrund der Erfüllung der anderen Voraussetzungen, kann das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden und u.a. von der Umweltprüfung sowie dem Umweltbericht, dem Eingriffsausgleich und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit abgesehen werden. Dennoch wird auf den Beschluss des HFA vom 27.05.2020 verwiesen, nach dem die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit dennoch durchzuführen ist.

Grundsätzlich wird die Anwendung des § 13a BauGB zwar für machbar angesehen, allerdings kann sich im Verfahren noch herausstellen, dass wesentliche Umweltbelange betroffen sind. Sollte dies der Fall sein, ist das Verfahren nach § 13a nicht mehr anwendbar. Dies wird im weiteren Verfahren zu prüfen sein.

E. Änderung des Bauvorhabens

Gegenüber dem 2020 (s.o.) hat sich das Bauvorhaben deutlich geändert. Eine detaillierte Beschreibung, inkl. Angabe der Grundflächen, der Darstellung der verschiedenen Bauabschnitte und grafischer Visualisierungen, ist in der Anlage 6 enthalten.

Zum einen ist es nun nicht mehr geplant, ein neues Wohngebäude in zweigeschossiger Bauweise mit einem Staffelgeschoss zu errichten, stattdessen soll der bestehende Baukörper (Bauteil A) erhalten werden. Zum anderen wird im südlichen Planbereich, parallel zum Hornebach, ein Parkhaus (Bauteil C, ca. 1.515 m²) mit drei Parkdecks vorgesehen. Für das Parkhaus wird eine Eingrünung durch eine Fassadenbegrünung vorgesehen. Auf dem Dach sollen Anlagen zur Nutzung von Solaranergie realisiert werden. Über eine neue Zufahrt im Südwesten des Plangebietes (Druffels Weg 5) soll das Parkhaus künftig erschlossen werden. Außerdem ist eine zweite Zufahrt zum Parkhaus entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze vorgesehen, die an die heute bereits bestehende Zufahrt an der Daruper Str. anschließt. Zwei weitere Zuwegungen zum Betriebsgelände befinden sich heute bereits im Westen zwischen Druffels Weg 5 und 1a (s. Anlage 7); diese sollen erhalten bleiben. Die vorhandenen PKW-Stellplätze sind weitgehend in die Planung integriert, lediglich im Norden, zur Daruper Str., soll ein Teil der bestehenden Stellplätze zugunsten von eingegrünter Terrassen entfallen. Dafür werden zwischen dem künftigen Betriebsgebäude und dem Parkplatz weitere Stellplätze vorgesehen, die sowohl über die Zuwegung zur Daruper Str. als auch zum Druffels Weg erschlossen sind.

Für den Hauptbaukörper wird eine Mischung aus Bestandsbebauung und Neubau/Anbau vorgesehen. Das vorhandene Gebäude (Bauteil A, ca. 1.060 m²) im Westen zum Druffels Weg hin bleibt erhalten. Daran anschließend wird ein dreigeschossiger Anbau (Bauteil B, südlicher Teil) vorgesehen, der in einem Winkel von ca. 45° vom bestehenden Gebäude nach Westen abknickt und im weiteren Verlauf nochmals in einem 90° Winkel nach Norden abknickt. Dort schließt der Baukörper an einen weiteren rechteckigen Baukörper (Bauteil B, nördlicher Teil; insgesamt ca. 1.290 m²) an, für den vier Nutzungsebenen vorgesehen werden (drei Vollgeschosse + Staffelgeschoss). Dem Bauteil B nach Norden vorgelagert sind die oben bereits erwähnten Terrassen. Zwischen dem nördlichen Teil des Bauteils B und dem Bauteil A wird zusätzlich ein verglaster Verbindungsgang vorgesehen. Für den Bauteil B wird darüber hinaus eine Dachbegrünung vorgesehen. Die Schmidt-Gruppe hat zudem bekundet, im Planverfahren prüfen zu wollen, inwieweit noch weitere Maßnahmen vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeit umgesetzt werden können.

Die Gestaltung der Baukörper orientiert sich an dem Bestandsgebäude (Bauteil A, westl. zwischen Druffels Weg 1a und 5). Insofern werden für die Fassadengestaltung der Betriebsgebäude nach aktuellem Planstand rote Ziegelsteine vorgesehen. Die Dächer werden als Flachdächer ausgebildet.

Kein Denkmalschutz Villa Druffels Weg 7a

Für die Realisierung des Bauvorhabens ist teilweise ein Abbruch der bestehenden baulichen Strukturen erforderlich. Darunter fallen sowohl die vorhandene Villa, die dem aktuellen Betriebsgebäude zur Daruper Straße vorgelagert ist, als auch die gewerblich genutzte, eingeschossige Halle und das alte Verwaltungsgebäude, die sich im südlichen und östlichen Plangebiet befinden. Inwieweit es sich bei der Villa um eine denkmalgeschützte bauliche Anlage handelt ist bereits durch den FB 60 unter Beteiligung des LWL-Denkmalpflege geprüft worden und kann verneint werden (s. Anlage 8). Ein Abbruch ist vor diesem Hintergrund zulässig. Die Villa, als reines Wohngebäude konzipiert, erfüllt nicht die Voraussetzung für einen Umbau in intensive Büro-/Besprechungsraumnutzung und blockiert andererseits die Erforderlichkeit von Raumansprüchen, die sich nur in größeren Baustrukturen umsetzen lässt.

F. Zeitlicher Ablauf – einschließlich frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung

Die bislang grob anvisierte Zeitschiene umfasst einen Satzungsbeschluss bis Ende des Jahres 2022. Darin enthalten ist – nach positivem Votum durch den Rat und nachfolgender Erarbeitung der Lärm- und Verkehrsgutachten – eine Beteiligung der Öffentlichkeit, um das Projekt im Detail bekannt zu machen und im frühen Verfahrensstadium Anregungen und Bedenken zu erfahren.

Die Schmidt-Gruppe plant nach Abschluss des Bebauungsplanverfahren mit einem Baubeginn im Frühjahr 2023 und ein Abschluss der Bauzeit nach 2 Jahren (2025). Eine detaillierte Zeitkette muss im Durchführungsvertrag geregelt werden und wird zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Nach aktuellem Stand sieht die Schmidt-Gruppe insgesamt vier Bauabschnitte vor. In dem ersten Abschnitt erfolgt der Abbruch der Villa und eines Teils der Halle. Darauf folgend wird der Bauteil C errichtet und mit dem westlichen Teil Parkhauses begonnen. In der dritten Stufe sieht die Schmidt-Gruppe den vollständigen Abbruch der Bestandsgebäude im südöstlichen Plangebiet vor, sodass im vierten Abschnitt das Parkhaus fertiggestellt werden kann.

Damit ein Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann, ist ein neuer Aufstellungsbeschluss erforderlich, auch weil das Plangebiet verkleinert würde. Da noch nicht abschließend geklärt ist, ob ggfs. noch erhebliche Umweltbelange betroffen sein könnten, die ein Verfahren nach § 13a BauGB verhindern würden, soll zum jetzigen Zeitpunkt noch kein Aufstellungsbeschluss erfolgen. Dieser soll zur Offenlage gefasst und öffentlich bekannt gegeben werden, sodass die gesetzlichen Vorgaben gewahrt bleiben.

Seitens des Vorhabenträgers wird Geschäftsführer Burkhard Revers im Ausschuss für Planen und Bauen das Unternehmen und das Projekt kurz vorstellen und steht für Fragen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Antrag der FGS GmbH & Co. KG vom 28.04.2020
2. Niederschrift aus der Sitzung des HFA vom 27.05.2020
3. Geltungsbereich des B-Plans Nr. 159 „Daruper Straße – Druffels Weg“ (Stand: Aufstellungsbeschluss 2020)
4. Masterplan der Schmidt-Gruppe (Stand: Aufstellungsbeschluss 2020)
5. Abgrenzung des voraussichtlichen Geltungsbereichs des BP 159 „VBP Druffels Weg Schmidt-Gruppe“ (Stand 2022)
6. Projektbeschreibung der Schmidt-Gruppe (Stand 2022) –
7. Luftbild (Status-Quo)
8. Einschätzung der Villa Daruper Straße vor dem Hintergrund des Denkmalschutzes