

Die Bürgermeisterin

**Öffentliche
Beschlussvorlage
360/2022**

Dezernat II, gez.

Federführung:

60 - Planung, Bauordnung, Verkehr

Produkt:

60.01 Stadtplanung

Datum:

Beratungsfolge:

Ausschuss für Planen und Bauen

Rat der Stadt Coesfeld

Sitzungsdatum:

08.12.2022

22.12.2022

Vorberatung

Entscheidung

**Umnutzung eines Gewerbegrundstücks Coesfeld / Daruper Straße
hier: Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens CTC Versorgungszentrum
(VBP)**

Beschlussvorschlag 1:

Der Rat beschließt die Einleitung des Verfahrens für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB zur Errichtung eines „Versorgungszentrums der Christophorus-Kliniken Coesfeld / Daruper Straße“ auf dem Flurstück 291 und einer Teilfläche des Flurstücks 219 und 131 Gemarkung Coesfeld- Kirchspiel, Flur 40 (rd. 0,9 ha).

Im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens ist der Abgrenzungsbereich für den Aufstellungsbeschluss sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan und Bebauungsplan erneut dem Rat zum Beschluss vorzulegen, wenn insbesondere Belange wie die Erschließung mit dem Baulastträger der Kreisstraße K 46, der Immissionsschutz zur umgebenden Wohnbebauung, das Entwässerungskonzept und der Versiegelungsgrad bzw. das Freiraumkonzept geprüft wurde bzw. vorliegt.

Der Flächennutzungsplan ist parallel zu ändern: landwirtschaftliche Nutzfläche in Erweiterung der dargestellten gewerblichen Baufläche.

Beschlussvorschlag 2:

Der Rat folgt dem Beschluss des Ausschusses für Planen und Bauen aus seiner Sitzung am 08.12.2022, ob und wann das Projekt Vorhabenbezogener Bebauungsplan Versorgungszentrum CTC Daruper Straße im Rahmen der Prioritätenliste 2023 zu bearbeiten ist.

Beschlussvorschlag 3:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen Städtebaulichen Vertrag zum Verfahrensablauf abzuschließen.

Sachverhalt zu 1:

Der aktuelle Eigentümer des Grundstücks Daruper Str. 44 a (Autohaus Asse, siehe Anl. 1), die Firma ECO.Plan, möchte in Nachnutzung der ehemaligen Tankstelle und Werkstatthalle für die Christophorus-Kliniken Coesfeld (CTC) ein Versorgungszentrum errichten. Ergänzend sollen

Teilflächen der südlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzfläche dazu gepachtet werden, um das geplante Nutzungs- und Bauvolumen errichten zu können (siehe Folie 3 der Anl. 3 Konzept).

Die CTC haben einen hohen Bedarf an Lager-, Labor- und Technikflächen für die Versorgung ihrer drei Standorte Coesfeld, Dülmen und Nottuln, die an den jeweiligen Standorten nicht gegeben sind. Eine Konzentration an einem Standort soll zur Optimierung der Abläufe dienen.

Parallel wächst der Nutzflächenbedarf insbesondere vor Ort am Standort Münsterstraße in Coesfeld für die ambulante und stationäre Behandlung und Pflege weiter. Daher sollen hier diese Nutzungen Priorität vor auslagerbaren Nebennutzungen einschl. der notwendigen Arbeitsplätze haben. In Coesfeld soll dazu u.a. das Apothekengebäude zugunsten eines Bettentrakts an der Münsterstraße weichen und in das Versorgungszentrum integriert werden.

Geplant ist ein Gebäudevolumen von knapp 5.500 m² Bruttogeschossfläche, verteilt auf 3 Ebenen und mit einer Gesamtgebäudehöhe von 16 m (entspricht 4 Ebenen im Wohnungsbau). Ergänzend sollen neben der Hoferschließung für 6 LKW-Andockstationen Flächen für Stellplätze der dort beschäftigten, größtenteils unter Dächern mit PV-Anlagen errichtet werden. Das Büro krs architekten hat im Auftrag des Bauträgers ECO.Plan das seitens der CTC aufgezeigte Raumprogramm umgesetzt und mit Lageplan, Grundrissen, Schnitt und Ansichten/Isometrien dargestellt (siehe Anlage 3 Konzept). Um den notwendigen Stellplatzbedarf unterzubringen, werden Teile der südlich gelegenen Landwirtschaftsfläche vom Eigentümer dazu gepachtet. Damit ist eine weitere 4 Nutzungsebene verzichtbar, die ein Einfügen in die Umgebung erschwert hätte.

Zum Antragsverfahren Vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

Im Antragschreiben (Anlage 2) stellt der für die CTC tätige Bauträger ECO.Plan richtigerweise klar, dass das Vorhaben mit dem angestrebten Bauvolumen nicht ohne Bauleitplanverfahren entwickelt werden kann, da es nicht nach § 35(2) BauGB – Bauen im Außenbereich genehmigt werden könnte, auch wenn der FNP eine gewerbliche Baufläche ausweist. Das Vorhaben wird planungsseitig als abgestimmt und abgeschlossen beschrieben. Ergänzend wird darum gebeten, ein notwendiges Bauleitplanverfahren noch im Jahr 2023 umzusetzen, da anschließend direkt die Umsetzung anstrebt ist.

Aus Sicht der Verwaltung ist damit das Planungsinstrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans anzuwenden. Zum vorhandenen Vorhaben- und Erschließungsplan muss aber noch der Rechtsplan erarbeitet werden. Über die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 jedoch hat die Gemeinde „nach pflichtgemäßen Ermessen“ zu entscheiden.

Sie ist im ersten Schritt nur zur Entscheidung über die Einleitung eines Satzungsverfahrens verpflichtet, nicht bereits schon zum Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (zweiter Schritt). Nach dem Gesetzeswortlaut ist aus dem Antrag kein Anspruch auf den Erlass des Bebauungsplans abzuleiten. Das Antragsrecht und der hier vorgelegte und zu behandelnde Antrag bezieht sich also ausschließlich auf das Recht, eine Entscheidung über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens herbeizuführen zu lassen.

Die Gemeinde hat auf Grund des Antrags zu prüfen, ob sich der Vorhaben- und Erschließungsplan nach dem Stand der Abstimmung

- in ihr städtebauliches Konzept einfügt oder nicht einfügt
- oder ob er ggf. so verändert werden kann, dass er den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde für das Gebiet entspricht.

Zu entscheiden ist, ob die Gemeinde auf Grundlage des vorgelegten und insoweit abgestimmten Plans das Satzungsverfahren einleiten will.

Wegen der Komplexität der Planungsinhalte ist ein zweistufiges Vorgehen anzusetzen.

Für einen verbindlichen Aufstellungsbeschluss müssen verschiedene Punkte geklärt werden. Deren Klärung verursacht erheblichen zusätzlichen Aufwand. Es ist u.a. zu klären,

- ob der Baulastträger der K 46, der Kreis Coesfeld, und die Polizei die Anbindungspunkte und die zukünftige Verkehrsbelastung in dem Kurvenbereich als vertretbar einstufen,
- ob die Wohnfunktion der Umgebungsbebauung ausreichend vor Immissionen geschützt ist.

Hier ist ein erfahrenes Büro aus dem Bereich der Stadtplanung zwingend einzubeziehen.

Bevor diese Punkte bearbeitet werden, ist zunächst zu klären, ob die zuständigen Gremien dem Projekt an dieser Stelle eine grundsätzliche Entwicklungsperspektive geben. Diese Ersteinschätzung wäre dann Grundlage für den Investor, die Gutachten in Auftrag zu geben und die möglichen, zu lösenden Konflikte zu bearbeiten. Dieser Beschluss verpflichtet die Stadt nicht, später auch dem vollständigen Entwurf zuzustimmen.

Denn die Gemeinde kann verlangen, dass ein vollständiger Entwurf vorliegt (einschließlich der Begründung, des Vorhaben- und Erschließungsplans (V+E-Plan), etc.). Andernfalls besteht für die Gemeinde keine Veranlassung, das Bebauungsplanverfahren offiziell einzuleiten.

Die Entscheidung der Gemeinde über den Antrag ist eine Ermessenentscheidung. Da Bebauungsplandarstellungen, Begründung, Gutachten, Abstimmungen mit wesentlichen Behörden etc. noch fehlen, kann mit dieser Vorlage nur ein Grundsatzbeschluss gefasst werden, ob der Rat das Vorhaben im Grundsatz mitträgt oder ablehnt oder es unter bestimmte Maßgaben stellt.

Alternativen zur der städtebaulichen Zielstellung des Vorhabens:

Die Stadt hat in einem ersten Schritt zu beschließen, ob sie die hinter dem Vorhaben stehende städtebauliche Zielstellung mitträgt oder ablehnt. Das Vorhaben entspricht zzt. der in diesem Bereich ausgewiesenen Zielplanung des Flächennutzungsplans „Gewerbliche Baufläche“, mit einer noch als untergeordnet zu bewertenden Erweiterungsfläche. Der Standort mit der vorhandenen Bebauung entlang der alten B 67 ist unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung (bis zum Neubaugebiet „Sommerkamp“ mit 300 m Entfernung) nicht als klassischer Außenbereichsstandort einzuordnen. Eine städtebauliche Entwicklung als Allgemeiner Siedlungsbereich wäre sinnvoll und war auch bisher Gegenstand der Regionalplanung. Der Bereich wurde zuletzt nur nicht mehr als ASB dargestellt, da zurzeit die Umnutzung zu Wohnzwecken nicht möglich ist wegen Vorbelastung durch Geruchsimmissionen landwirtschaftlicher Betriebe.

Andere Nachnutzungsszenarien als gewerbliche Nutzungen sind für das ehemalige Autohaus mit Tankstelle städtebaulich kaum denkbar, eine Wohnnutzung ist wegen u.a. wegen der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben ausgeschlossen. An der Ausfallstraße und in Nähe der B 525 sinnvolle Gemeinbedarfs- oder Infrastruktureinrichtungen zeichnen sich zzt. nicht ab.

Empfehlung der Verwaltung:

Der Standort ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Verwaltung hält die vom Vorhabenträger vorgeschlagene Nutzungsvariante und das Bauvolumen mit 3 Ebenen für verträglich, auch wenn es kein bauliches Vorbild in unmittelbarer Nähe gibt (abgesehen von den 2 südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofanlagen). Es ist eine sinnvolle Nutzung einer nicht mehr voll genutzten Gewerbeimmobilie. Eine Nachnutzung ist einer Neuausweisung an anderer Stelle vorzuziehen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat, dem Antrag grundsätzlich unter dem Vorbehalt der oben genannten Prüfungen zuzustimmen.

Sachverhalt zu 2:

Bearbeitungszeitraum der Bauleitplanverfahren

Die Stadt hat in einem zweiten Schritt, wenn sie dem Planungsziel zustimmt, im Rahmen ihrer Planungshoheit zu entscheiden, wann sie das Planverfahren durchführen möchte. Sie kann gem. § 12 BauGB im Falle eines VBP nicht allein auf fehlende Personalressourcen verweisen, da der Vorhabenträger alle Verfahrensschritte auszuarbeiten und zu begleiten hat und sich die Verwaltung auf die Belange der Planungshoheit beschränken kann. Im Sinne der Weiterentwicklung des Klinikstandortes in der Innenstadt Coesfelds kann dem Projekt ein öffentliches Interesse zugesprochen werden. ECO.Plan ist diesem Fall Vorhabenträger für die CTC.

Eine Bearbeitung kann angesichts der zahlreichen Projekte der „Prioritätenliste 2023 in der Stadtplanung“ (siehe Vorlage 345/2022) erst 2024 in Aussicht gestellt werden, insbesondere vor dem Hintergrund, dass andere Projekte bereits seit längerer Zeit auf der Prioritätenliste stehen oder sich

aktuell im Verfahren befinden. Sollten sich Mitte/Ende 2023 noch Ressourcen zur Bearbeitung des Projekts ergeben, kann dann noch gestartet werden. Daher wird das Projekt mit mittlerer Priorität und nicht geringer Priorität für 2023 eingestellt. Will der Rat dem Antrag folgen und eine umgehende Bearbeitung in 2023 als zweistufiges Bauleitplanverfahren mit der FNP-Änderung zustimmen, muss ein anderes Projekt privater Vorhabenträger für 2023 zurückgestellt werden.

Sachverhalt zu 3:

Städtebaulicher Vertrag

Zur qualitativen Sicherung der Planungsinhalte, des Planungsprozesses und des Verfahrensablaufes wird die Verwaltung mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag abschließen.

Anlagen:

1. Übersichtskarte
2. Antrag ECO.Plan auf Einleitung Bauleitplanverfahren
3. Bebauungskonzept Stand Okt. 2022