

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

Datum:
14.12.2022

Beratungsfolge:
Rat der Stadt Coesfeld

Sitzungsdatum:
22.12.2022

Entscheidung

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

Beschlussvorschlag 1 (geändert):

Der Rat beauftragt die Verwaltung, die Einleitung eines 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). zu prüfen:

Der Vorhabenträger ecoplan hat ergänzende Unterlagen beizubringen um darzustellen, inwieweit

- a) sich das Projekt in das städtebauliche Umfeld einfügt. Hierzu ist laut Empfehlung des Ausschusses für Planen und Bauen der Gestaltungsbeirat einzubeziehen. Dabei ist die Frage der Rücksichtnahme gegenüber der Nachbarbebauung
- b) das bestehende Konzept gemäß Anlage 3 hinsichtlich des Lärmschutzes umsetzbar ist
- c) die Erschließung gesichert werden kann. Hierzu sind auf der Grundlage einer belastbaren Verkehrsprognose u.a. Abstimmungen mit dem Träger der Straßenbaulast und der Straßenverkehrsbehörde erforderlich
- d) die technische Erschließung, insbesondere Abwasser gesichert werden kann

In diesem Zug sind auch alternative bauliche Lösungen zu untersuchen.

Beschlussvorschlag 2 (unverändert):

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 (unverändert):

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

Sachverhalt:

Am 08.12.2022 hat der vorberatende Ausschuss für Planen und Bauen dem Rat mehrheitlich die Beschlussvorschläge 1-3 der Vorlage empfohlen.

In der Diskussion verdeutlichten die Ratsfraktionen, dass der Anlass und die Standortwahl für eine CTC-Versorgungszentrum nachvollziehbar sind. Gleichzeitig wurden Bedenken wegen der verkehrlichen Erschließung des Anlieferungshofes und der möglicherweise unzulässigen Lärmbelastung der Anwohner vorgetragen und auch das Gebäudevolumen hinterfragt, ob dies an Einfallstraße verträglich wäre. Die Verwaltung erläuterte, dass das Verfahren noch am Anfang stehe und Veränderungen aufgrund von Anregungen und Bedenken seitens der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit bzw. Anwohnern zu Veränderungen führen kann, auch wenn durchaus ein konkreter Entwurf vorliege. Auch sei zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend zu beurteilen, ob sich das Vorhaben an dem Standort realisieren lässt. Für diese Beurteilung seien gerade weitere Unterlagen, Gutachten und Stellungnahmen von TÖB erforderlich, die gerade Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens sind. Vor diesem Hintergrund, dass ein Grundsatzbeschluss und noch kein fertiges Projekt beschlossen wird, stimmte bei 2 Neinstimmen und 2 Enthaltungen der Ausschuss der Einleitung des Verfahrens für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu.

Am 13.12.2022 fand auf Wunsch von vier direkt Anwohnenden ein Gespräch mit dem 1. Beigeordneten und dem Fachbereichsleiter 60 statt. Die Anwohnenden brachten ihre Bedenken gegen das Projekt zum Ausdruck, was angesichts des Gebäudevolumens und der Nutzungs- und damit einhergehenden Rahmenbedingungen aus dem Logistikverkehr grundsätzlich nachvollziehbar ist. Weiter stellten sie heraus, dass aus ihrer Sicht formal mit den Beschlüssen der Vorlage 360/2022 ein Schritt einer Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB beschlossen werden soll, der sachlich aus dem Anschreiben des Vorhabenträgers nicht abzuleiten sei und auch maßgebliche Anlagen für einen formal vollständigen Antrag (vollständige Pläne, Gutachten etc.) nicht vorlägen und damit der Rat einen unzulässigen, formal nicht ermessensfehlerfreien Beschluss fassen würde. Aus Sicht der Anwohner soll nur ein ergebnisoffener Prüfauftrag beschlossen werden

Die Verwaltung teilt diese Rechtsauffassung nicht. Es besteht auch mit Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bauleitverfahrens noch kein Rechtsanspruch auf Umsetzung des eingereichten Projekts, wie schon in der Vorlage (Absatz 2 des Beschlussvorschlags 1) beschrieben.

Dennoch ist es zur Klarstellung sinnvoll, den Beschluss so zu formulieren, dass er – wie es ja auch im Ausschuss für Planen weitgehend Konsens war – eindeutig einen Prüfauftrag auf Einleitung eines Verfahrens enthält.

Es wird damit nochmals klargestellt,

- a) dass die Stadt keinen Angebotsbebauungsplan aufstellen wird, sondern die Projektentwicklung im Grundsatz einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfordert, der formell erst zu einem Zeitpunkt aufgestellt wird (Einleitung des formellen Beteiligungsverfahrens), wenn weitere Unterlagen eine Beurteilung ermöglichen.
- b) der Rat zu diesem Zeitpunkt nochmals mit dem Projekt befasst wird,
- c) das aus Sicht der CTC sehr dringliche Projekt eines Versorgungszentrums in der Prioritätenliste des FB 60 wegen eines hohen öffentlichen Interesses auch eine Priorität haben soll
- d) der Vorhabenträger zunächst ein positives Grundsatzvotum des Rates zum Projekt braucht, bevor er weiter Kosten für Gutachten, vertiefte Planung etc. auslöst.

Die Verwaltung schlägt dem Rat mit dieser Ergänzungsvorlage einen geänderten Beschluss 1 vor, weil sie – wie auch schon in der Ursprungsvorlage ausgeführt - grundsätzlich die Einschätzung teilt, dass noch wesentliche Entscheidungsgrundlagen zur abschließenden Beurteilung des Projekts erarbeitet werden müssen und die weitere Entwurfsarbeit an der städtebaulichen Einbindung, dem Gebäudevolumen und der Architektur durch den Gestaltungsbeirat begleitet werden soll. Das soll mit dem Beschlussvorschlag deutlicher herausgestellt werden.

Die Anlagen der Ursprungsvorlage haben auch für die Ergänzungsvorlage weiter Gültigkeit.

Anlagen:

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