

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

Datum:
14.11.2023

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	29.11.2023	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	30.11.2023	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	14.12.2023	Entscheidung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 164 "Grünanlage Angelteich / Fietzengarten" - Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung - Aufstellungsbeschluss gem § 2 (1) BauGB - Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beschlussvorschlag 1:

Der Rat beschließt die Einleitung des Verfahrens gem. § 2 BauGB in der derzeit gültigen Fassung i.V.m.§ 12 BauGB für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur bauplanungsrechtlichen Umsetzung des Projekts „Fietzengarten“.

Der rd. 0,33 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nördlich der abgebuenden ehemaligen Bundesstraße 67 Coesfeld-Münster und etwa 2,8 km südöstlich des Stadtzentrums von Coesfeld.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 45, Flurstücke 124 und 209 (beide in Teilen).

Der Flächennutzungsplan wird parallel mit der 91. Änderung von einer landwirtschaftlichen Fläche zu einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fietzengarten / Angelsport“ geändert (vgl. Vorlage 027/2022).

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung i.V.m § 12 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 164 „Grünanlage Angelteich / Fietzengarten“ zur baurechtlichen Umsetzung des Projektes „Fietzengarten“ aufzustellen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 164 „Grünanlage Angelteich / Fietzengarten“ wird aus dem Übersichtsplan ersichtlich (s. Anlage 1).

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen, die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB frühzeitig an dem Planverfahren zu beteiligen.

Beschlussvorschlag 4:

Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Betreiber zur Durchführung der Bauleitplanung einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes kann dem Beschlussvorschlag 1 sowie der Anlage 1 entnommen werden.

B Planungsanlass / Zielsetzung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist aus folgenden Gründen erforderlich:

Historie:

Seit Jahrzehnten betreiben die Eigentümer der Flurstücke 209 und 124, Flur 45, in Harle im Außenbereich nördlich der abgebundenen ehem. Bundesstraße 67 Coesfeld-Münster und direkt am Honigbach einen Angelteich. Diese kommerzielle Nutzung ist genehmigt. Auf dem 1,48 ha großen Gelände wurde in diesem zeitlichen Zusammenhang eine Jagd- bzw. Fischerhütte errichtet, für die eine Genehmigung seinerzeit erteilt worden sein soll, die aber nicht vorgelegt werden kann.

Ergänzend wurden ohne Genehmigung ein Container aufgestellt und Terrassenüberdachungen errichtet, um die Angelteichbesucher gastronomisch zu versorgen, aber auch um sukzessive immer mehr für Feierlichkeiten genutzt zu werden. Dies hat aufgrund gelegentlicher Veranstaltungen bis in die Nachtstunden zu Belästigungen der Nachbarn an der abgebundenen ehem. Bundesstraße geführt.

In einem Sturm fielen ein Großteil der Nadelbäume, die nun durch eine Mischwaldfläche ersetzt wurde. Die Neuanpflanzungen sind als Ökokontofläche des Kreises Coesfeld festgeschrieben.

Unter dem Eindruck der pandemischen Lage, den fehlenden Urlaubsmöglichkeiten und eingeschränkten Gastronomieangeboten trat die Eigentümerfamilie im Winter 2020 auf die Verwaltung zu und bat für eine Sommersaison 2021 um eine erweiterte Nutzung des Areals tagsüber für ein sanftes Tourismusprojekt mit dem Namen „Fietzengarten“. Es entstand der Gedanke das Areal im Sinne eines sanften lokalen Tourismus weiterzuentwickeln und einem größeren Personenkreis zu öffnen, um den Menschen vor Ort die Möglichkeit zu bieten, die Natur zu erleben, gepaart mit einfachen gastronomischen Einrichtungen im Freien. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung sollte sich das Angebot schwerpunktmäßig an Fahrradfahrer und Wanderer aus dem Stadtgebiet Coesfelds aber auch aus der Region richten. Vorgesehen war, in der abwechslungsreichen Naturlandschaft ein Freizeit- und Naherholungsangebot zu etablieren und langfristig zu sichern. Der naturnahe Charakter des Standortes und Grundstücks mit seinen vielfältigen naturräumlichen Elementen sollte dabei unbedingt erhalten werden.

Dieser Nutzungsansatz eines „Fietzengartens“ wurde verwaltungsseitig im Grundsatz positiv bewertet, aber herausgestellt, dass die bislang ungenehmigten Aktivitäten nachts einzustellen sind, unabhängig vom Ergebnis dieser Anfrage.

2021, im zweiten Jahr der Pandemie, wurde unter Einbeziehung der Kreises Coesfeld bzw. der Unteren Naturschutzbehörde am 05.07.2021 eine befristete Duldung bis 31.12.2021 ausgesprochen und damit eine Probephase gestartet, die von der Eigentümerfamilie bis Oktober 2021 durchgeführt wurde. Diese positiv verlaufende 3-monatige Probephase hat die Eigentümer bewogen, den Antrag auf FNP-Änderung zu stellen.

Da durch die Ausweisung des Areals als Fläche für die Landwirtschaft / Freiraum im rechtskräftigen Flächennutzungsplan keine planungsrechtliche Grundlage bestand, den Antragsgegenstand des „Fietzengartens“ mit seinen baulichen Anlagen zu genehmigen, es handelt sich auch nicht um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 (1) BauGB, ist eine FNP-Änderung notwendig. Daher wird in einem aktuellen Verfahren (siehe Beschluss zur Vorlage 027/2022 zur 91. FNP-Änderung) eine Flächennutzungsplanänderung vorgenommen, um nötiges Planungsrecht zu schaffen. Die Verwaltung hat daraufhin Kontakt zur Bezirksregierung Münster / Regionalplanungsstelle aufgenommen.

Insbesondere die Belange des Wasserschutzes sind dabei vertieft erörtert worden, welche jedoch durch eine gutachterliche Stellungnahme der Stadtwerke Coesfeld als Betreiber der Trinkwasserbrunnen nach einer längeren Abstimmungsphase abgeschwächt werden konnten.

Der Abgrenzungsbereich der 91. FNP-Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (siehe Anlage 1).

Neben gewisser Skepsis gegen Projekte dieser Art wegen z.T. unerwünscht verlaufender langfristiger Entwicklungen sprechen keine grundsätzlichen Belange aus dem Regionalplan Münsterland gegen eine FNP-Änderung von „landwirtschaftlicher Fläche“ in „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage Angelteich und Fietzengarten“. Diese Darstellung wird auf das gesamte Plangebiet angewendet. Somit sind bauliche Nutzungen nur in untergeordnetem Maß zweckgebunden zulässig. Auf dem Areal befinden sich bisher eine Angelhütte, ein Container mit überdachter Terrasse, ein Toilettenwagen und Stellplätze für wenige PKWs.

Um Konflikte etwa mit den Vorgaben des Landschaftsschutzgebietes „Honigbachtal“ (festgesetzt über den Landschaftsplan Rorup) sowie der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Coesfeld oder mit Anwohnenden des Fietzengartens durch Erweiterungen des Angebotes sowie der Flächen gänzlich zu vermeiden, aber auch um dem Betreiber nach mehrfacher Verlängerung der Duldung Planungssicherheit geben zu können, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, da mit diesem Instrument zielgerichteter gesteuert werden kann. Dies wird auch seitens der Fachbehörden als notwendig erachtet. Mit Schreiben vom 14.11.2023 ist für den genannten Bereich ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB eingegangen (s. Anlage 2).

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird zudem ein städtebaulicher Vertrag mit dem Betreiber geschlossen, mit dem zusätzlich gewährleistet wird, dass die bisherige Nutzung nicht weiter ausgedehnt wird (keine Veranstaltungen wie Hochzeiten, Betriebsausflüge, Partys etc.), sodass nachbarschaftliche Konflikte mit angrenzender Wohnbevölkerung dauerhaft unterbunden werden.

Der Betreiber hat das Büro WoltersPartner mit der weiteren Planung beauftragt. Eine aktuelle Projektbeschreibung (Anlage 3) und ein erster Planentwurf (Anlage 4) wurden bereits erstellt. Der Betreiber trägt alle Verfahrenskosten. Die Verwaltung übernimmt die hoheitlichen Aufgaben.

Das Projekt wird seitens der Verwaltung aus Sicht der Naherholung in der Stadtentwicklung aber auch touristisch als interessant eingestuft, weil sich im Osten der Stadt eine kleine Keimzelle von attraktiven Nutzungen mit unterschiedlichen Ausrichtungen zzt. etabliert (Anlage 5):

1. Obsthof Rahmann mit den Selbstpflückangeboten und Hofladen mit Produkten aus der Eigenproduktion, weitere Angebote sind geplant,
2. Mietergärten Mehring, wo kleine Nutzgärten unter fachlicher Anleitung bearbeitet werden können
3. und nun das Projekt Fietzengarten.

Nur etwas abseits der offiziellen Route des Ludgerusweges Coesfeld – Kloster Gerleve – Billerbeck ist die Lage des Fietzengartens gut in dem eher informellen Wegenetz der

Radfahrer:innen Coesfelds gut integriert. Im städtebaulichen Vertrag sind Regelungen zu treffen, dass der PKW-Verkehr reduziert bleibt.

Zum Antragsverfahren eines Vorhaben- und Erschließungsplans:

Über den Antrag des Vorhabenträgers, über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens hat die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 „nach pflichtgemäßem Ermessen“ zu entscheiden.

Sie ist im ersten Schritt nur zur Entscheidung über die Einleitung eines Satzungsverfahrens verpflichtet (Beschlussvorschlag 1), nicht bereits schon zum Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Nach dem Gesetzeswortlaut ist aus dem Antrag kein Anspruch auf den Erlass des Bebauungsplans (Satzungsbeschluss) 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 Konzepts oder Plans das Satzungsverfahren einleiten will.

Es liegt mit Eingang des Antrags noch kein vollständiger Entwurf (einschließlich der Begründung, des Vorhaben- und Erschließungsplans (V+E-Plan), etc.) vor. So bestünde für die Gemeinde keine Veranlassung, das Bebauungsplanverfahren einzuleiten, d.h. die Gemeinde kann schon deshalb einen Antrag zurückweisen. Hier wird seitens der Verwaltung nach Erörterung des Projekts mit dem Vorhabenträger wegen der zahlreichen Abstimmungen und Klärungen im FNP-Änderungsverfahren auf fertige Plandarstellungen, Beschreibungen, Gutachten, Begründung, Durchführungsvertrag etc. verzichtet. Diese werden vom beauftragten Planungsbüro zeitnah erarbeitet und können aus Sicht der Verwaltung direkt in die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange / Behörden nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB gegeben werden (Beschlussvorschlag 3).

Daher wird auch mit Beschluss 2 der Aufstellungsbeschluss empfohlen.

Die Entscheidung der Gemeinde 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 dem gemäß als groß anzusehen. Der Antragssteller hat Anspruch auf einen begründeten Bescheid.

Alternativen zur der städtebaulichen Zielstellung des Vorhabens:

Die Fläche ist bereits seit Jahren einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und als Angelteich mit ergänzenden Freiflächen genutzt.

Andere Nachnutzungsszenarien für die Grünfläche wie Wohn- oder gewerbliche Baufläche, Gemeinbedarfs- oder Infrastruktureinrichtungen sind städtebaulich nicht sinnvoll.

Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung trägt die vom Vorhabenträger vorgeschlagene Nutzungsvariante positiv mit. Das räumlich umgrenzte und baulich eingeschränkte Vorhaben des „Fietzengartens“ ist in der Umgebung zurückhaltend eingebettet. Sie erzeugt keine wesentlichen Emissionen in diesem Naherholungsraum, die Auswirkungen auf Flora und Fauna sind nach dem Erkenntnisstand als sehr gering einzustufen und aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades ist der Eingriff in die Natur gering – hierzu hat der Umweltbericht abschließend Aussagen zu treffen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat, dem Antrag zuzustimmen.

Bearbeitungszeitraum des Bauleitplanverfahrens

Die Stadt hat in einem zweiten Schritt, wenn sie dem Planungsziel zustimmt, im Rahmen ihrer Planungshoheit zu entscheiden, wann sie das Planverfahren durchführen möchte. Da der Schritt der Flächennutzungsplanänderung eingeleitet ist und für dieses Verfahren am 30.11. der Offenlagebeschluss erfolgen soll, ist eine Parallelität in der Erarbeitung der Verfahren in 2023/24 sinnvoll.

Städtebaulicher Vertrag

Zur qualitativen Sicherung der Planungsinhalte, des Planungsprozesses und des Verfahrensablaufes wird die Verwaltung mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag abschließen (Beschlussvorschlag 4).

C Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (i.V.m. § 12 BauGB) wird im Regelverfahren durchgeführt.

Demnach erfolgt im Anschluss an diesen Aufstellungsbeschluss die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, deren Beteiligung mit dieser Vorlage beschlossen wird (siehe Beschlussvorschlag 2). Der Beschlussvorschlag zur frühzeitigen Beteiligung soll das beauftragte Büro zeitnah in die Lage versetzen, die Träger öffentlicher Belange nach Anforderungen und mögliche Restriktionen zu erfragen. Die Öffentlichkeit, vor allem die Nachbarn sollen frühzeitig einbezogen werden, um Anregungen und Bedenken zu äußern.

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung wird nach erfolgter Abwägung der zuvor eingereichten Stellungnahmen sowie einer möglichen Anpassung des ersten Bebauungsplanentwurfs die Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt, sodass nach einer weiteren Abwägung der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 10 Abs. 1 BauGB eingeholt werden kann.

Die Belange des Grundwasserschutzes und einer möglichen Hochwasserproblematik werden im Bauleitplanverfahren in Abstimmung mit dem Kreis Coesfeld behandelt.

Die aktuell im Verfahren befindliche 91. Änderung des Flächennutzungsplanes (siehe Änderungsbeschluss Vorlage 027/2022) schafft die rechtliche Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Nach erfolgter Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB steht dieses Verfahren kurz vor der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Die seit 2021 ausgesprochene baurechtliche Duldung des „Fietzengartens“ wird während der beiden Bauleitplanverfahren für das Jahr 2024 erneut verlängert.

D Städtebaulicher Vertrag

Mit dem Betreiber wird die Stadt in einem ersten Schritt einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme des Planverfahrens schließen.

Am Ende des Bauleitplanverfahrens ist vor Satzungsbeschluss außerdem der Durchführungsvertrag (Vorhaben- und Erschließungsplan) gem. § 12 BauGB zu schließen.

Anlagen:

- 1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes
- 2 Antrag auf Einleitung des Verfahrens VBP Fietzengarten
- 3 Betriebsbeschreibung Fietzengarten
- 4 Planentwurf

