



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 021/2009

Dezernat II, gez. Backes

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

Datum:
12.01.2009

| Beratungsfolge: | Sitzungsdatum: | |
|--|----------------|--------------|
| Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen | 21.01.2009 | Vorberatung |
| Rat der Stadt Coesfeld | 29.01.2009 | Entscheidung |

Entwicklungsperspektiven für die Kaserne

Beschlussvorschlag 1:

Die Verwaltung wird beauftragt die verbleibenden Teilflächen einschließlich der Standortschießanlage der Freiherr-vom-Stein Kaserne zu einem Industriegebiet zu entwickeln.

Beschlussvorschlag 2:

Die Verwaltung wird beauftragt die Erweiterung der Schießanlage der Kreisjägerschaft auf dem Gelände der Schießanlage der Freiherr-vom-Stein Kaserne zu prüfen.

Beschlussvorschlag 3:

Der vorliegende Entwurf der Bebauungspläne Nr. 120-1, 120-2, 120-3, 120-4 und 120-5 „Gewerbe- und Industriepark Flamschen“ sind die Grundlage der Wertermittlung, die weitere technische Bearbeitung und den Förderantrag.

Beschlussvorschlag 4:

Die Verwaltung wird beauftragt für die verbleibenden Teilflächen einschließlich der Standort-schießanlage das Zieländerungsverfahren von den Festsetzungen des Gebietsentwicklungsplanes einzuleiten.

Sachverhalt:

Derzeit werden die Bebauungspläne Nr. 120-1 und 120-2 Gewerbepark Flamschen beraten. Durch diese Bauleitpläne soll die zukünftige industrielle Nutzung von Teilflächen des Kasernenareals ermöglicht werden. Während für die in diesen Plänen enthaltenen Flächen die zukünftige Nutzung somit festgelegt wurde, liegen für die übrigen Bereiche bisher unterschiedliche Nutzungsszenarien vor. So wurden schon in der Potenzialanalyse von Drees & Sommer folgende Nutzungsszenarien aufgezeigt:

1. Entwicklung der gesamten Kaserne zu einem Industrie- und Freizeitstandort
2. Entwicklung der gesamten Kaserne zu einem Industriestandort oder
3. Entwicklung von Teilbereichen der Kaserne (technischer Bereich) zu einem Industriestandort.

Diese Szenarien wurden in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Planen und Bauen am 23.01.2008 (Sitzungsvorlagen 013/2008) und am 05.03.2008 (Sitzungsvorlage 058/2008) durch das Büro vorgestellt und bewertet. Hierbei wurden die Szenarien 1 und 2 durch das Büro empfohlen, da hierbei eine wirtschaftliche Entwicklung der Kaserne ermöglicht werden könnte.

Alle Szenarien wurden von der Verwaltung auf die Umsetzbarkeit und Machbarkeit hin überprüft. Zudem wurden intensiv Gespräche mit Interessenten für eine Kasernennutzung aus dem Freizeitbereich geführt. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen der Verwaltung nur noch Nutzungsanfragen aus dem Bereich Motorsport / Motocross vor. Diese wurden dem Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen bereits vorgestellt.

Die Verwaltung hat in den vergangenen Monaten intensiv die Umsetzung der verschiedenen Szenarien geprüft. Hierbei wurden insbesondere folgende Teilbereiche in die Untersuchungen einbezogen:

- Ökologische Ersteinschätzung des Bestandes und der Nutzungsszenarien,
- Prüfung der vorhandenen technischen Infrastruktur
- Entwicklung von Erschließungsalternativen
- Baugrundanalysen
- Wirtschaftlichkeitsberechnung und
- Immissionsprognose Motocross.

Die Ergebnisse der Untersuchungen werden in der Sitzung zusammengefasst vorgestellt.

Zu Beschlussvorschlag 1:

Nach Abwägung der bisherigen Erkenntnisse ist aus Sicht der Verwaltung die Entwicklung der gesamten Kaserne als Industriestandort zu empfehlen. Hierfür sprechen insbesondere folgende Aspekte die bereits in den vergangenen Sitzungen des Ausschusses für Umwelt Planen und Bauen vorgestellt wurden:

1. Bei einer Gesamtentwicklung der Kaserne wird eine städtebaulich nicht gewünschte Entstehung einer ungenutzten Militärbrache vermieden.
2. Mit den vorliegenden Planungen können industriell zu nutzende Flächen angeboten werden, die ansonsten innerhalb des Stadtgebietes nicht mehr vorhanden sind oder auch aufgrund der Nähe zu empfindlichen Nutzungen deutlichen Nutzungseinschränkungen unterliegen würden.
3. Das vorliegende Nutzungskonzept kann stufenweise umgesetzt werden.
4. Durch die Entwicklung eines Industriegebietes mit einer Mehrzahl von Nutzern kann die Fläche nachhaltig entwickelt werden und ist unempfindlich gegen negative Entwicklungen in einzelnen Branchen.
5. Mögliche Konflikte mit benachbarten Freizeitnutzungen durch lärmintensive Freizeitnutzungen (Motocross) können vermieden werden.
6. Eine wirtschaftliche Entwicklung des Industriestandortes im Vergleich zu einer vergleichbaren Entwicklung auf der „Grünen Wiese“ ist möglich, zumal für diese Flächen grundsätzlich eine Zugangsmöglichkeit zu Mitteln der Städtebauförderung gegeben ist. Zudem besteht mit der Kaserne die einmalige Möglichkeit, größere zusammenhängende Flächen von einem Eigentümer zu erwerben.
7. Durch die Entwicklung der Kaserne können vorhandene bauliche Anlagen genutzt werden und der Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen kann vermieden werden.

Gegen eine industrielle Entwicklung der Kaserne sprechen jedoch folgende Aspekte:

1. Aufgrund der größeren Zahl von zukünftigen Vermarktungseinheiten, der Konjunkturlage und von Konkurrenzflächen in der unmittelbaren Nachbarschaft (u.a. Borken/Heiden/Reken) ist mit einem längeren Vermarktungszeitraum zu rechnen.
2. Aus Sicht der Stadtentwicklung handelt es sich bei dem Kasernenstandort nicht um einen städtebaulich integrierten Standort, der direkt mit dem Siedlungsgebiet der Stadt Coesfeld verzahnt ist, so dass längere Wege zum Erreichen der Arbeitsplätze und erhöhte Kosten für die technische Infrastruktur zu erwarten sind.
3. Durch die Standortentscheidung Kaserne wird die Weiterentwicklung des Standortes Otterkamp –bis auf Teilbereiche, die zur Standortsicherung vorhandener Betriebe er-

forderlich sind- zurückgestellt. Für eine parallele Entwicklung fehlen zumindest kurz- und mittelfristig die erforderliche Nachfrage und Finanzmittel der Stadt Coesfeld.

4. Bei der Entwicklung der Kaserne zu einem Industriestandort sind einige die Nutzung einschränkende Faktoren zu beachten. So ist die Ansiedlung wasserintensiver bzw. abwasserintensiver Betriebe ausgeschlossen. Aufgrund der örtlichen Baugrundverhältnisse steht ein erheblicher Flächenanteil für eine Entwicklung nicht zur Verfügung. Auch die externe Stromversorgung für einen sehr hohen Leistungsbedarf ist aufwendig.

Zu Beschlussvorschlag 2:

Durch die Kreisjägerschaft wurde Interesse an der Nutzung einer Schießbahn geäußert. Aus Sicht der Verwaltung ist eine solche Nutzung durchaus mit einer industriellen Nutzung zu vereinbaren. Durch eine solche Entwicklung könnte zudem die bestehende Schießanlage von regionaler Bedeutung weiter entwickelt und somit längerfristig gesichert werden. Im folgenden Verfahren sind sowohl die wirtschaftlichen Voraussetzungen als auch die möglichen Umweltauswirkung zu prüfen.

Zu Beschlussvorschlag 3:

Zum jetzigen Zeitpunkt wird in Abstimmung mit der BImA durch ein unabhängiges Gutachterbüro ein Wertgutachten erstellt. Das Gutachten kann nur erstellt werden, wenn neben den bestehenden Gebäuden, Straßen und sonstigen Einrichtungen auch die zukünftigen Nutzungen beschrieben werden. Dies ist auch wichtig für alle weiteren Planungen zur Erfassung der technischen Machbarkeit, Berechnung der Kosten und Klärung der Wirtschaftlichkeit und als Grundlage für den Förderantrag, der bis Ende März erstellt werden soll. Damit wird eine realitätsnahe Bezugsbasis für das Gutachten festgelegt. Spätere Änderungen der Inhalte im Rahmen der detaillierteren Planungen bleiben unabhängig davon möglich. Es wird daher noch keine letztbindende Vorentscheidung für die künftige Nutzung getroffen.

Zu Beschlussvorschlag 4:

Bereits in den Gesprächen mit der Bezirksregierung Münster im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens für die Bebauungspläne 120-1 und 120-2 wurde über die Notwendigkeit eines Zieländerungsverfahrens für die verbleibenden Teilbereiche der Kaserne diskutiert. Aufgrund der Größe dieses Teilbereiches von ca. 40 ha ist eine Verfahrensabwicklung im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens nicht möglich. Ein solches Verfahren erscheint auch nicht sinnvoll, da Bedenken, die im Rahmen dieses Verfahrens seitens der beteiligten Träger öffentlicher Belange vorgebracht werden können, nicht abgewogen werden könnten und somit zu einer Undurchführbarkeit des Abweichungsverfahrens führen würden. Sollte die Kaserne als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich ausgewiesen werden, ist u.U. die Rücknahme von entsprechenden Entwicklungsflächen im Bereich Otterkamp erforderlich. Für die Durchführung des Zieländerungsverfahrens ist mit einem Zeitraum von ca. 1 Jahr zu rechnen.

Im laufenden Verfahren zur Neuauflistung des Gebietsentwicklungsplanes ist eine nur anteilige Anrechnung der Kasernenfläche auf das der Stadt zur Verfügung stehende Gewerbeflächenkontingent seitens der Bezirksregierung in Aussicht gestellt worden.

Mit den hier aufgeführten Beschlussvorlagen soll die städtebauliche Zielsetzung für die weitere Planung zum jetzigen Zeitpunkt festgelegt werden. Die weitere Entwicklung ist jedoch auch von den derzeit laufenden Grundstücksverhandlungen mit der BImA und den Ergebnissen der weiteren Planungen abhängig. Sollten sich hieraus neue Erkenntnisse ergeben ist das Plankonzept entsprechend anzupassen.

Anlagen:

- Gesamtplan