



Der Bürgermeister

**Öffentliche
Beschlussvorlage
163/2010**

Dezernat II, gez. Backes

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

Datum:
11.06.2010

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	23.06.2010	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	13.07.2010	Entscheidung

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120/ 3-4 "Gewerbepark Flamschen"
-Aufstellungsbeschluss
-Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 120/3-4 „Gewerbepark Flamschen“ aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst den mittleren und westlichen Teilbereich des ehemaligen Kasernengeländes in Coesfeld Flamschen und wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch den *Markenweg* bzw. durch die außerhalb des Kasernengeländes gelegenen Grünflächen im Zusammenhang mit dem Regenrückhaltebecken, im Osten durch die westlichen Grenzen des ehemaligen Technik-Bereiches, im Süden durch die Forstflächen des ehemaligen Standortübungsgeländes und im Westen durch den *Markenweg* und die Forst- und Abgrabungsflächen.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu beteiligen.

Sachverhalt:

Bereits am 13.03.2008 hat der Rat der Stadt Coesfeld einen Grundsatzbeschluss zur Konversion der Freiherr-vom-Stein-Kaserne sowie zur Einleitung eines (vereinfachten) Zielabweichungsverfahrens von den Festsetzungen des Regionalplans – Teilabschnitt Münsterland (damals noch Gebietsentwicklungsplan) für das Areal der Kaserne gefasst. Ziel ist die Entwicklung der Kaserne zum „Industrie- und GewerbePark Flamschen“.

In der gleichen Sitzung wurde die Verwaltung beauftragt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf dem Kasernengelände zu

schaffen. Dazu ist – auf Grundlage des angepassten Regionalplans – eine Änderung des Flächennutzungsplanes aber auch die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich. Die Verfahren werden nacheinander bzw. parallel abgewickelt:

- Aufgrund der Größe des Gesamtgebietes und der notwendigen Entwicklung in Abschnitten ist zunächst die bereits durchgeführte 64. Änderung des Flächennutzungsplanes und der parallel abgewickelten Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 120/1 („Bebauungsplan Krampe“) und 120/2 („ehem. Drohnenbereich“) erfolgt. Dem wurde ein erstes Zielabweichungsverfahren im damaligen Gebietsentwicklungsplan erfolgreich vorangesellt.
- Am 21.06.2010 soll der Regionalrat das zweite, abschließende Zielabweichungsverfahren beschließen (statt der noch teilweisen Ausweisung Sondernutzung Militär vollständige Ausweisung gewerblicher Bauflächen).
- Die Durchführung der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes in zzt. in der Vorbereitung; die notwendigen Beschlüsse zur 65. FNP-Änderung wurden bereits gefasst.
- Nun ist die Aufstellung eines weiteren, großen Bebauungsplanes Nr. 120/3-4 „Gewerbepark Flamschen“ geplant. Er umfasst die zentralen (Neubauentwicklungs-)Bereiche des Kasernengeländes, auf denen sich heute überwiegend die noch abzureißenden Mannschaftsgebäude befinden. Weiterhin liegen die gesamten Flächen der Standortschießanlage innerhalb des Geltungsbereiches des geplanten Bebauungsplanes Nr. 120/3-4.

Die Zusammenlegung der bisher noch getrennt geführten Bereiche 120/3 und 120/4 zu einem Bebauungsplan beruht auf der Erkenntnis, dass sich größere Firmen (vergleichbar Beispiel Scholz, Hupfer, Parador) nur im Zusammenhang der Flächen 120/3 und 120/4 flächenmäßig ansiedeln lassen. Diese Vorgehensweise wurde in den ersten Abstimmungen mit dem für die Erarbeitung der Vermarktungsstudie beauftragten Beratungsunternehmen ExperCosnult aus Dortmund voll unterstützt. Die Schaffung von Planungsrecht für beide Flächen ermöglicht ein kurzfristiges Reagieren auf Investorenanfragen, ohne dass daraus zwingend ein Handlungsbedarf in Richtung Abriss im Bereich der Schießanlage abgeleitet werden muss.

Allein aus organisatorischen Gründen wird der Bebauungsplan 120/3-4 in ein Blatt 1 (Bereich 120/3) und ein Blatt 2 (Bereich 120/4) geteilt. Damit ist auch eine eindeutige Abgrenzung des Stadtumbaugebietes – nur der Bereich 120/3 liegt in der Förderkulisse Stadtumbau-West – gegeben. Wegen der bisher eingeführten Zuordnungen 120/3 und 120/4 soll der Bebauungsplan wiedererkennbar den Namen B-Plan Nr. 120/3-4 führen.

Grundsätzlich ist die Entwicklung von weiteren gewerblichen Bauflächen als Industriegebiet nach § 9 Baunutzungsverordnung vorgesehen. Die nächstliegenden Wohnhäuser im Außenbereich haben einen Abstand von ca. 500m. Damit sind wesentliche Voraussetzungen für die geplante Entwicklung gegeben.

Der „zentrale Bereich“ wird nach dem Abbruch des überwiegenden Teils der Gebäudesubstanz zukünftig wegen des nichttragfähigen Untergrunds überwiegend nicht als Industrie- und Gewerbefläche sondern als öffentliche Grünfläche festgesetzt und als „Grüne Mitte“ entwickelt. Dort sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum „Artenschutz“ geplant. Sowohl der notwendige Ausgleich nach Landschaftsgesetz als auch nach Landesforstgesetz wird sich im Wesentlichen in Kooperation mit den Fachbehörden und Umwelt- und Naturschutzverbänden innerhalb dieses Bereiches umsetzen lassen. Genauere Aussagen sind dann aus dem derzeit entstehenden Umweltbericht als Teil der Begründung zu entnehmen. Dieser hat natürlich die aus der Zusammenlegung der Bereiche 120/3 und 120/4 resultierende vergrößerte und zusammenhängende Ausweisung von Bauflächen hinsichtlich eines höheren Eingriffs zu beachten.

Eine Konkretisierung der zulässigen Betriebe und Nutzungen wird noch im Rahmen der Ausarbeitung der Planunterlagen erfolgen. Wesentliche Grundlage bilden dazu die Ergebnisse der Untersuchung des Unternehmens ExperConsult: sie sind beauftragt den Markt dahingehend

zu analysieren, welche Branchen und Cluster in dieser Region als Ansiedlungspotential gelten können und ob die Rahmenbedingungen des Kasernenareals für diese Firmen stimmig sind oder welche Rahmenbedingungen – u.a im Planungsrecht – geschaffen werden sollten.

Weitere Einzelheiten können in der Sitzung erörtert werden.

Der nächste Verfahrensschritt ist die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Die Beteiligung dient dazu weitere Informationen zu erhalten, aber auch dazu die Öffentlichkeit über die geplanten Maßnahmen zu informieren.

Anlagen:

Übersichtsplan

Vorentwurf des Bebauungsplanes

Vorentwurf der Begründung