

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

Datum:
 07.12.2015

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:
Rat der Stadt Coesfeld	17.12.2015

Entscheidung

Anfrage Bündnis 90/Die Grünen - Entwicklung Fritzengelände Schreiben vom 29.11.2015

Beschlussvorschlag:

Die Anfrage wird in den Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen überwiesen.

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 29.11.2015 (siehe Anlage) bittet die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen um einen ausführlichen, nachvollziehbaren Bericht der Verwaltung

1. zur Situation,
2. zu den bisherigen Maßnahmen,
3. zu den angedachten Zukunftsperspektiven für diesen Bereich und

und bittet Überweisung an den UPB.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Betrieb der Landmaschinen- und Gebläsefabrik Fritzen, Dülmener Straße 14, 16/16a, 18 (Flurstücke 565 bis 567) wurde 1986 eingestellt und ist seither seitens des Eigentümers keiner Nachnutzung zugeführt worden. Teilflächen wurden im Zuge der Errichtung des Fachmarktzentrums verkauft. Das südliche Flurstück 567 wurde 2014 an den Eigentümer der benachbarten Dülmener Straße 18/18a Liegenschaft verkauft (Gebäudeerweiterung/zusätzliche Stellplätze).

Der III-geschossige Bürogebäudekomplex entlang der Dülmener Straße und rückwärtigen Hallenbereiche auf dem heute noch rd. 6.200 m² großen Areal stehen leer.

Aus Sicht der Bauordnung geht von dem Gebäudekomplex entlang des Gehweges Dülmener Straße keine Gefahr aus.

Zum bisherigen Entwicklungsstand:

1. Nach mehrjährigen Leerstand wurde im Jahr 2000/2001 die Fläche für die Ansiedlung eines Großkinos mit Parkplatzanlage städtebaulich untersucht. Neben Belangen der verkehrlichen Erschließung und des Lärmschutzes wurde eine Gefährdungsabschätzung zu Altlasten für diese konkrete Nachnutzung an das Büro Dr. Schleicher von der Stadt Coesfeld in Auftrag gegeben (2002 Abschlussbericht). Aufgrund der ehem. Nutzung wird

das Gelände im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld unter der Nr. Co 10/AKZ24 aufgrund des früheren Umgangs mit Lösungsmitteln geführt.

Aus der Zusammenfassung und Maßnahmenempfehlungen des Gutachtens: Wird im Zuge der geplanten Bebauung die in der Auffüllung zu sehende potentielle Schadstoffquelle weitestgehend entfernt und anschließend eine weitgehende Versiegelung stattfinden, wird die Gefährdung für das Grundwassers mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschaltet. 2002 und auch im B-Planverfahren 2007 (siehe Pkt. 2) wurden seitens der Unteren Bodenbehörde keine Sofortmaßnahmen gefordert.

Zum Gutachten und bezogen auf eine gewerbliche Folgenutzung wurden ergänzend Kosten gerechnet. Die Kosten für Abbruch und Sanierung reduzieren den Grundstückserlös erheblich. Daher konnte sich der Eigentümer bisher nicht zu einem Verkauf entschließen.

2. Mit Entwicklung des Geländes ehem. Borgmann und Scholz zum Fachmarktzentrum Kaufland, Aldi, Medimax etc. (B-Plan 87 Bahnhofsquartier) wurde 2005/2006 beim Eigentümer angefragt, seine Flächen mitentwickeln zu lassen, er lehnte ab. 2007 wurde dann im anschließenden B-Planverfahren Nr. 88 Dülmener Straße das Fritzenengelände als Gewerbegebiet mit Ausschluss von Innenstadt relevantem Einzelhandel festgelegt. Konkrete Nachnutzer waren nicht vorhanden. Eine gewerbliche Nutzung wurde angesichts der Umgebungsbebauung und der Belastungen als die am wenigsten konfliktträchtige angesehen und daher festgesetzt. Sie bildet in der Festsetzung von geschlossener mehrgeschossiger Bauweise entlang der Dülmener Straße und 1-geschossiger Bauweise mit offenen Hofflächen im rückwärtigen Grundstücksteil den Bestand ab.
3. 2011 wurde eine Bauvoranfrage eines Investors zu einer Nachnutzung des Areals als Vergnügungsstätte und Baumarkt positiv beschieden. Das Projekt wurde aber nicht weiterverfolgt (Genehmigung abgelaufen)
4. 2013 - 15 haben sich weitere Investoren für das Grundstück interessiert, die einerseits in Richtung Wohnen / Betreutes Wohnen und in Richtung Einzelhandel gehen. Die Stadt hat grundsätzlich eine Bebauungsplanänderung für städtebaulich wünschenswerte und verträgliche Nachfolgeentwicklungen in Aussicht gestellt.

Auf Grundlage des Altlastensanierungskonzeptes ist aber eine Wohnbebauung nur mit noch weiter erhöhtem Sanierungsaufwand möglich, da in Wohngebieten der Schutzanspruch höher ist. Erschwerend ist der Versiegelungsgrad nach BauNVO geringer zu halten, was die Möglichkeiten einer Einhausung der Altlasten einschränkt.

Die Investoren für Wohnbebauung machten jeweils deutlich, dass - wie schon im Fall des Kinos - die Kaufpreiserwartungen des Eigentümers wirtschaftlich nicht dargestellt werden konnten.

Anlagen:

Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 29.11.2015