

Federführung:
Dezernat 2
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
04.05.2020

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	13.05.2020	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	27.05.2020	Entscheidung

**Bebauungsplanes Nr. 159 Druffels Weg - Daruper Straße
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB -
- Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und Träger
öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB**

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 159 „Druffels Weg – Daruper Straße“ aufzustellen.

Das Plangrundstück befindet sich ca. 1,5 km südöstlich der Stadtmitte Coesfelds im Bereich der Kreuzung Daruper Straße, Druffels Weg. Es wird umgrenzt nordöstlich von der Daruper Straße, östlich von der westlichen Grenze der Wohnbebauung an der Straße Richteringhove, südlich vom Hornebach und nordwestlich von der Straße Druffels Weg. Folgende Grundstücke ist im Geltungsbereich enthalten:

- Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstücke 1620, 2121, 2122, 2315, 2405, 2406

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im beigefügten Übersichtsplan (**Anlage 1**) dargestellt.

Beschlussvorschlag 2:

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB als Plan der Innenentwicklung möglich ist. Ist dies möglich, wird der Plan im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend § (1) BauGB soll aber auch in diesem Fall durchgeführt werden.

Beschlussvorschlag 3:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit der FGS GmbH & Co. KG Objekt Coesfeld einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, der insbesondere die Übernahme der Planungskosten regelt.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangrundstück befindet sich ca. 1,5 km südöstlich der Stadtmitte Coesfelds im Bereich der Kreuzung Daruper Straße, Druffels Weg. Es wird umgrenzt:

- nordöstlich von der Daruper Straße,
- östlich von der westlichen Grenze der Wohnbebauung an der Straße Richterinhove,
- südlich vom Hornebach und nordwestlich von der Straße Druffels Weg.

Folgende Grundstücke ist im Geltungsbereich enthalten:

- Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstücke 1620, 2121, 2122, 2315, 2405, 2406

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im beigefügten Übersichtsplan (**Anlage 1**) dargestellt.

B Planungsanlass / Zielsetzung

Die Flächen liegen im Geltungsbereich B- Plan Nr. 40 „Niemergsweide“, rechtskräftig seit 21.12.1973 (**Anlage 2**). Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise mit einer GRZ 0,4 und GFZ 0,8. Gebäudehöhen, Trauf- oder Firshöhen sind nicht festgesetzt.

Auf dem Flurstück 2315 befindet sich der Firmensitz der Schmidt-Gruppe. Die FGS GmbH & Co. KG Objekt Coesfeld hat einen Antrag auf Änderung der Bebauungsplanes Nr. 40 Niemergsweide gestellt (**Anlage 3**). Die Schmidt-Gruppe plant eine Auslagerung der handwerklich-gewerblicher Tätigkeiten in ein Gewerbegebiet und eine Zusammenfassung der administrativen Tätigkeiten der Gruppe am Standort Coesfeld, Druffels Weg – Daruper Straße. Diese sind heute auch an anderen Standorten außerhalb von Coesfeld ansässig. Dazu ist eine bauliche Erweiterung in mehreren Abschnitten vorgesehen. Diese bewegt sich weitgehend innerhalb der heute bebauten Flächen (**Anlage 4**). Der eingeschossige gewerblich genutzte Baukörper wird aufgegeben. An dieser Stelle, jedoch auf einer Länge von ca. 28 m um ca. 13 m gegenüber der heutigen Flucht nach Westen zurückgenommen, soll ein Baukörper mit 4 Nutzungsebenen entstehen. Im verbleibenden Bestand ist weiterhin eine Bebauung in 2 und 3 Nutzungsebenen vorgesehen. Eine Erweiterung über den heutigen Bestand hinaus ist in einem Teilbereich nach Norden hin vorgesehen. Hier ist auf einer Länge von ca. 19 m ein Baukörper mit 3 Nutzungsebenen in Verlängerung der heutigen Bauflucht geplant. Der Masterplan ist der Vorlage beigefügt (**Anlage 5**).

Die Schmidt-Gruppe hat auch die anliegenden Grundstücke Flurstück 1620 und 2406 erworben, um mögliche Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe minimieren zu können. An der Daruper Straße soll die bestehende Wohnbebauung gesichert werden. Daher sind im Bereich zwischen der Wohnbebauung Druffels Weg 1a und 1 b sowie der Wohnbebauung Daruper Straße 70 keine weiteren Stellplätze geplant. Die im Bestand vorhandenen Zufahrten sollen weiter genutzt werden, eine zusätzliche Zufahrt zum Firmenstandort ist zum Druffels Weg entlang des Hornebaches vorgesehen.

Der Planbereich ist verkehrsgünstig im Kreuzungsbereich der Kreisstraße K 48 Daruper Straße und der städtischen Hauptverkehrsstraße Druffels Weg gelegen. Er eignet sich daher grundsätzlich für eine gemischte Nutzung mit gewerblichen Nutzungen, insbesondere Verwaltungsnutzungen und Wohnen.

Vorhanden ist eine I- bis II-geschossige Bebauung mit 1 oder 2 Nutzungsebenen, in einem kleineren Teilbereich wurde im Rahmen einer II-geschossigen Bebauung eine dritte Nutzungsebene genehmigt.

Nach BauNVO § 4 (3) sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im WA zulässig. Auf dieser Grundlage ist der bisherige Bestand als nichtstörender Gewerbebetrieb mit zugehörigen

Verwaltungsräumen genehmigt worden. Die Verträglichkeit der Immissionen der Stellplätze und Zufahrten wurde gutachterlich belegt.

Die nun projektierte Maßnahme ist im WA nicht mehr zulässig, da der gewerbliche Teil aufgegeben wird. Das Objekt ist künftig als Geschäfts- und Bürogebäude einzuordnen, das in einem Allgemeinen Wohngebiet in dieser Dimension nicht zulässig ist.

Daher soll die Nutzungsart mindestens für den Firmenstandort von Allgemeinem Wohngebiet (WA) in Mischgebiet (MI) geändert werden bzw. mit Fachbehörden eine rechtssichere Festsetzung zu Art der baulichen Nutzung im Kontext des vorhandenen Umfelds abgestimmt werden.

Ein Ziel der Planung ist es, die planungsrechtliche Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Betriebes zu einem reinen Verwaltungsstandort und dessen Erweiterung zu schaffen. Weiteres Ziel ist die Bewältigung möglicher Konflikte zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnen. Im Zuge des Verfahrens ist daher insbesondere gutachterlich zu prüfen, ob die geplante Entwicklung mit dem südöstlich angrenzenden Wohngebiet (WA) und den südlich des Hornebachs gelegenen WA Gebieten verträglich ist. Hierzu ist insbesondere eine Lärmprognose für die Stellplatzanlagen und deren Zufahrten erforderlich.

C Zum Verfahren

Gemäß § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Planverfahren trägt zur Zielerreichung der Stadtentwicklung der Stadt Coesfeld bei, in dem die Stadt im Rahmen ihrer Planungsverantwortung für die Bereitstellung geeigneter Flächen für die Wirtschaft sorgt, hier einen bestehenden gewerblichen Standort sichert und dessen Erweiterung ermöglicht. Gleichzeitig ist es Aufgabe der Stadt, dieses Planungsziel in Übereinstimmung zu bringen u.a. mit einer geordneten Entwicklung der Wohngebiete und Umweltbelangen.

Beantragt ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Niemergsweide“. Der Bebauungsplan wurde 1971 rechtskräftig. Aufgrund der Weiterentwicklung des Planungsrechts und der darauf beruhenden Rechtsprechung empfiehlt die Verwaltung für den für das Vorhaben maßgeblichen Teilbereich (Geltungsbereich) die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes. Dies dient einem rechtssicheren Verfahren.

Das Verfahren könnte nach § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden, wenn alle Tatbestandsvoraussetzungen (Maßnahme der Innenentwicklung, voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, keine UVP-Pflicht, Grenzwerte der Grundflächengröße wird nicht überschritten) erfüllt sind und die Vorteile (u.a. schnelleres Verfahren, Verzicht auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, kein Umweltbericht) des Verfahrens genutzt werden sollen. Ob die vorgenannten Voraussetzungen vorliegen ist in der ersten Planungsphase zu prüfen. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung angepasst. Mögliche Probleme, die mit dem Vorhaben ggf. verbunden sein könnten, werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geprüft und dem Rat zur Abwägung vorgelegt. Anregungen, Bedenken und Hinweise der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Bauleitplanverfahren ihre Berücksichtigung finden.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 (1) BauGB als Alternative zum Angebotsbebauungsplan würde sich hier grundsätzlich anbieten. Da aber die zeitliche Realisierung der einzelnen Bauabschnitte nicht feststeht, fehlt eine wesentliche Grundlage für den im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendigen Durchführungsvertrag.

Dennoch hat der Vorhabenträger die Kosten des Verfahrens übernehmen. Hierzu ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 Druffels Weg – Daruper Straße“ zu beschließen und die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit den vorliegenden Unterlagen am Planverfahren zu beteiligen.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § soll wegen des größeren Umfangs der von der Planung Betroffenen auch dann erfolgen, wenn ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB möglich sein sollte. Die Verwaltung wird prüfen, ob dies in einer Präsenzveranstaltung oder digital erfolgen kann.

Die Prioritätenliste ist entsprechend zu ergänzen.

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan Geltungsbereich
- 2 Übersichtsplan bestehendes Planungsrecht
- 3 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes
- 4 Bestandslageplan
- 5 Masterplan