

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 22.06.2021

für den **Rat der Stadt**

Datum: 29.06.2021

TOP: 5 öffentlich

TOP: 12 öffentlich

Betr.: 6. Änderung des Bebauungsplanes "Darfelder Straße"
hier: Vorstellung eines Plankonzeptes

Bezug: Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 04.12.2019,
TOP 3 ö.S.

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** -,- €

Finanzierung durch Mittel bei der HHSt.:
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag: Beschlussvorschlag für den Rat:

Die Verwaltung wird beauftragt einen Entwurf zur Bebauungsplanänderung zu erarbeiten und mit dem Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag zu schließen.

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück zwischen der ehemaligen Strumpffabrik an der Darfelder Straße und dem Bahnhof, auf einer Fläche, welche bisher als Wald angelegt war, ist die Errichtung von drei Mehrparteienhäusern geplant.

Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes für die Errichtung des Gebäudes zwischen Fabrikantenvilla und der alten Landwirtschaftsschule wurde im Jahr 2019 ein Artenschutzgutachten gefertigt, welches für den Wald festgestellt hatte, dass dieser so stark geschädigt ist, dass auf Dauer die Verkehrssicherheit gefährdet ist. (Zitat Seite 15 der ASB: „Es ist anzunehmen, dass der gesamte Fichtenbestand in Folge von Kalamitätsschäden in Kürze absterben und auch ohne menschlichen Eingriff absehbar nicht mehr als potenzielle Niststätte zur Verfügung stehen wird.“). In Abstimmung mit dem Forstamt ist der gesamte Fichtenbestand und eine ebenfalls geschä-

digte Buche beseitigt worden. Die übrigen, als zu erhalten im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Bäume entlang der Straße Am Voßkamp sind erhalten geblieben. Für die Buche erfolgt nach Fertigstellung der Baumaßnahmen eine Ersatzbepflanzung.

Die bisherige Waldparzelle ist bereits im bisherigen Bebauungsplan mit einem großen Baufeld als Mischgebiet ausgewiesen. Trotzdem unterliegt der Wald dem Forstrecht und muss daher wiederaufgeforstet werden oder es wird eine Aufforstungsfläche als Ersatz (hier mit Faktor 1,5) erforderlich. Dieser Weg soll hier gegangen werden und ist mit Wald und Holz NRW abgestimmt.

Die drei Baukörper sollen als Hausgruppe parallel zur jeweiligen Grundstücksgrenze angeordnet und unterirdisch durch eine Tiefgaragenanlage verbunden werden. Gegenüber einem sehr großen Baukörper fügen sich drei kleinere Baukörper besser in die Umgebungsbebauung ein. Der Baukörper östlich der unter Denkmalschutz stehenden Fabrikantenvilla soll sich mit zwei Vollgeschossen und einem Flachdach deutlich unterordnen. Die beiden anderen Baukörper sollen ein verhältnismäßig kleines Staffelgeschoss mit einem flachgeneigtem Satteldach erhalten, welches im Kontext der Umgebungsbebauung steht. Auf dem Grundstück sollen neben einem Gebäude für Fahrräder auch verschiedene Zugänge zu den Häusern angelegt werden.

Die Vorstellung eines Plankonzeptes erfolgte im Gestaltungsbeirat in einem sehr frühen Stadium (s. Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 10.12.2020, TOP 1 n.ö.S).

Mit den Hinweisen und Anregungen wurde eine Überarbeitung und weitere Ausarbeitung vorgenommen. Dies wurde mit dem Gestaltungsbeirat rückgekoppelt und ein positives Votum gegeben.

Im Weiteren sind Details in der Gestaltung und der Ausführung weiter zu vertiefen, wie Gestaltung der Zugänge und Zufahrten. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes werden zudem auch noch Details der Begrünung im Zusammenhang mit der Tiefgarage festgelegt.

Der rechtsgültige Bebauungsplan weist heute im Plangebiet ein großes Baufeld mit einem zweigeschossigen Baukörper und einem steilen Dach vor. Zudem ist der Bereich als Mischgebiet ausgewiesen. Hintergrund dieser Festsetzung sind die im Umfeld vorhandenen Immissionsquellen. Bereits im Rahmen der 5. Änderung wurde dieses Thema beleuchtet, da auch der westliche, bestehende Baukörper eine reine Wohnnutzung beinhaltet. Bei weiteren reinen Wohngebäuden im Mischgebiet besteht die Gefahr, dass der Gebietscharakter in Richtung Wohngebiet verändert wird. Dies ist nur durch eine Bebauungsplanänderung möglich, da die Grundzüge der Planung nicht durch eine Befreiung beeinträchtigt werden dürfen. Zur Umsetzung des Plankonzeptes ist die Änderung zudem erforderlich, um das große Baufeld in drei kleine zu verändern und die Baukörpergestaltung anzupassen.

Im Vorfeld der Erarbeitung des Plankonzeptes wurde verwaltungsseitig das Vorhaben im Hinblick auf die Auswirkungen auf das Umfeld geprüft. Zwar ist es städtebaulich sinnvoll in dieser zentralen Lage zwischen Innenstadt und Bahnhof eine Nachverdichtung mit Mehrparteienhäusern zuzulassen, allerdings liegt im Plangebiet ein Futtermittelhersteller, der durch eine solche Planung weder in seiner heutigen Betriebstätigkeit noch in seiner durch Bebauungsplan möglichen Erweiterung beeinträchtigt werden darf. Zwischen dem Betrieb und dem jetzt zu überplanenden Grundstück liegt allerdings noch Mischgebietsfläche, die von dem Betrieb heute schon zu

berücksichtigen ist. Daher wurde dem Antragsteller aufgegeben ein Immissionsgutachten in Auftrag zu geben, zu dem durch die Verwaltung im Zusammenarbeit mit dem Umweltamt des Kreises Coesfeld die Prüfinhalte vorgegeben wurden. Als Berechnungsgrundlage wurde die Betriebsfläche genommen, welche im Rahmen des heutigen Bebauungsplanes alle möglichen Erweiterungen berücksichtigt. Der Gutachter hat daher quasi am Zaun des Gewerbegrundstückes angefangen zu rechnen, wie hoch die Immissionen zum nächst gelegenen Mischgebiet sein dürfen und was dann noch an dem betroffenen Grundstück ankommt (s. Anlage II, Seite 23). Die Werte des allgemeinen Wohngebietes werden im Ergebnis dort problemlos eingehalten (s. Seite 27). Zudem wurde Rücksprache mit der Industrie- und Handelskammer gehalten, ob sie Bedenken in Bezug auf dieses Vorhaben hat und der Futtermittelhersteller über die vorgesehene Planung informiert. Neben der Bebauungsplanänderung soll es zwischen den beiden Parteien zusätzlich eine privatrechtliche Vereinbarung geben, die jedoch nicht Inhalt der Bebauungsplanänderung oder weiterer Abwägung ist. Hintergrund ist der Wunsch beider Parteien sich und Rechtsnachfolgern im Rahmen bau- und planungsrechtlich zulässiger Vorhaben nicht gegenseitig im Wege zu stehen. Zudem werden sich auch zukünftige Eigentümer durch Weitergabe der Verpflichtung im Klaren darüber sein, dass mit Belästigungen durch Lärm, Geruch und Staub zu rechnen ist. Verwaltungsseitig wird dieses Vorgehen begrüßt.

Eine gleichartige Überplanung zwischen dem Bahnhofsgelände und der Straße Am Voßkamp würde von Seiten der Verwaltung nicht unterstützt. Neben dem o.g. Betrieb gibt es hier zusätzlich noch den direkt angrenzenden Bahnhof. Bei diesem sind, neben den verkehrsbedingten Lärmimmissionen, auch Immissionen durch kulturelle und sonstige Veranstaltungen vorhanden. Durch heranrückende Wohnbebauung könnte es hier ansonsten zu Einschränkungen kommen.

Verwaltungsseitig wird das Vorhaben begrüßt und vorgeschlagen, einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten und die wesentlichen Parameter, wie Übernahme der Planungskosten und wesentliche Punkte der Gestaltung in einem städtebaulichen Vertrag festzuhalten.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Stadtplanerin

Stefan Holthausen
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Nur Ratsinfosystem:

Plankonzept

Anlage II - Immissionsschutz-Gutachten