



# Öffentliche Beschlussvorlage

an den Rat

<b>Vorl.-Nr.:</b> 85/2002
<b>Fachbereich:</b> Planung, Bauordnung, Verkehr
<b>Produktnummer:</b> 60.01.02
<b>Datum:</b> 02.04.2002
<b>Gez.:</b> Beutel

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Dezernent

<b>17.04.02</b>	<b>Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen</b>				
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:

<b>16.05.2002</b>	<b>Rat</b>				
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:

## Betreff

### 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Otterkamp I"

#### Beschlussvorschlag (1)

Es wird beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 58 „Otterkamp I“ zu ändern, gemäß § 2, Absatz 1 des Baugesetzbuches (Bau GB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997.

#### Beschlussvorschlag (2)

Es wird beschlossen, den Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Otterkamp I“ vom 07.06.1990 aufzuheben.

## **Begründung zu (1) und (2):**

Der Änderungsbeschluss ist neu zu fassen, um die zeitliche Nähe zu den im Laufe der Jahre erarbeiteten und nunmehr gefestigten Planungszielen zu gewährleisten.

Darüber hinaus ist das seinerzeit beim Satzungsbeschluss vom 03.04.1974 ausgenommene Flurstück 484 (heute 2230 und 2231) der ehemaligen Straßenmeisterei in die Planfestsetzungen des Gebietes einzubeziehen. Der Landschaftsverband hatte im Bebauungsplanverfahren gefordert, für die damalige Straßenmeisterei keine konkreten Festsetzungen zu treffen, da es sich um eine Nebenanlage zur B 474 handele.

Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung in den durch Bebauungspläne ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten der Stadt richtet sich nach der für den jeweiligen Plan maßgebenden Fassung der Baunutzungsverordnung. Je nach dem Zeitpunkt des durchgeführten Verfahrens findet die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1962, 1968, 1977 oder 1990 Anwendung.

Ein besonderes Unterscheidungsmerkmal der o.g. Fassungen der Baunutzungsverordnung ist die Regelung über die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Die 2. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie er in der Anlage 1 zu diesem Top dargestellt ist. Rechtsverbindlich ist der Plan seit dem 06.02.1975. Als bauliche Nutzung setzt er ausschließlich Gewerbegebiet fest.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, sicherzustellen, dass die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowohl in der Größenordnung von über 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche, als auch von kleineren Einzelhandelsnutzungen nicht ohne Einflussnahme der städtischen Entwicklungsplanung ablaufen kann. Insbesondere sind solche Branchen einer kritischen Beurteilung zu unterziehen, die negative Folgen auf den Einzelhandel in der Innenstadt mit sich bringen. Hierzu zählen Einzelhandelsbetriebe, die der Erstversorgung der Bevölkerung dienen, aber auch solche Betriebe, die Güter der mittel- oder langfristigen Versorgung anbieten.

Um hier konkrete Entscheidungsgrundlagen zu bekommen, hat der Rat der Stadt Coesfeld am 23.03.1995 bereits Empfehlungen und Grundsatzbeschlüsse zur Umsetzung der Ergebnisse des Stadtentwicklungsgutachtens von Herrn Dr. Danneberg gefasst.

Diese betrafen folgende Themenbereiche:

- Entwicklung der Innenstadt
- Parkraumangebot
- Erreichbarkeit der Innenstadt mit dem Fahrrad
- Zentrensystem in der Stadt Coesfeld
- Entwicklungsbereich „Dülmener Straße“
- Vorgaben für die Umsetzung in Planungsrecht
- Vorgaben für die Verknüpfung „Dülmener Straße – Stadtzentrum“
- Entwicklung des Möbelstandortes Coesfeld

Wesentliche Planungsschritte sind dann im Zeitraum bis zum Jahre 2000 auch erfolgt.

Im Mai 2001 hat die von der Stadt Coesfeld beauftragte Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung -GMA- ein neues Einzelhandelsgutachten vorgelegt. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden dem Rat vorgestellt und mit verschiedenen Gruppen des Stadtmarketing-Vereins und Partner ausführlich diskutiert. Der Arbeitskreis Handel und Gastronomie im Stadtmarketing-Verein hat ebenfalls eine umfassende Stellungnahme abgegeben.

Aufgrund der Empfehlungen des GMA-Gutachtens und der erarbeiteten Stellungnahmen der Arbeitskreise sind die Leitlinien der Stadtentwicklung im Bezug auf den Einzelhandel teilweise zu modifizieren oder abzuändern. Dabei sollen wesentliche Grundzüge der 1995 bereits festgelegten Stadtentwicklung, wie das Zentrensystem, beibehalten und was die Entwicklung an den einzelnen Standorten angeht modifiziert werden. Die Schwerpunkte der Entwicklung sind auf jeden Fall im Bereich der Innenstadt zu sehen. Im Bezug auf die Ansiedlung von nicht innenstadtrelevanten Einzelhandelssortimenten in dezentralen Lagen sollen angesichts der in den Entwicklungsbereichen zur Verfügung stehenden Flächenpotentiale und der nur noch eingeschränkten Perspektiven für eine Verkaufsflächenerweiterung weitergehende Differenzierungen und Einschränkungen vorgenommen werden.

Auf dieser Grundlage hat der Rat am 14.02.2002 als Leitziel für die dezentralen Lagen südlich der B 525 und der sonstigen Gewerbegebiete einschließlich des Bereichs „Lübbesmeyerweg/Wasserturm“ beschlossen, Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der Liste Teil A und B des Einzelhandelserlasses vom 07.05.1996 auszuschließen. Hierfür sind jetzt die planerischen Voraussetzungen auch in dem Gewerbegebiet „Otterkamp“ zu schaffen. Diese Steuerung ist wichtig, weil gerade in diesem Gebiet in letzter Zeit mehrere Betriebsstandorte geschlossen worden sind bzw. geschlossen werden. Der anstehende Strukturwandel in diesem Gebiet darf auf gar keinen Fall dazu führen, dass hier in etwa 2,5 km Entfernung von der Innenstadt Einzelhandelsnutzungen angesiedelt werden. Damit würde das beschlossene Zentrensystem deutlich in Frage gestellt und die Innenstadttärkung unterlaufen.

Anlagen:

- Übersichtsplan