



Öffentliche Beschlussvorlage

an den Rat

Vorl.-Nr.: 107/2002
Fachbereich: Planung, Bauordnung, Verkehr
Produktnummer: 60.01.02 Bauleitplanung
Datum: 29.04.2002
Gez.: Thomas Backes

Unterschrift Dezernent

15.05.02	Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen				
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:

16.05.2002	Rat				
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:

Betreff

Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Coesfeld Nr. 105 „Rottkamp II“

Beschlussvorschlag (1)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Rottkamp II“ wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

im Norden	von der Nordseite des Wirtschaftsweges, der südlich des Betriebsgrundstücks Maschinenbau Scholz zwischen der Überführung B 474 über die Bahnlinie Dortmund – Gronau und der Dülmener Straße verläuft
im Osten	von der Westseite der Dülmener Straße zwischen dem Wirtschaftsweg und dem Knoten B 474
im Süden und Westen	von der Nordseite der B 474 vom Knoten Dülmener Straße bis zur Überführung B 474 über die Bahnlinie Dortmund – Gronau

Die genaue Umgrenzung ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

Beschlussvorschlag (2)

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des vorhandenen Betriebes „Maschinenbau Scholz“. Dem Betrieb sollen durch die Bauleitplanung mit dem bestehenden Betriebsstandort zusammenhängende und durchgängig bebaubare Flächen bereitgestellt werden.

Die Art der baulichen Nutzung soll als Industriegebiet (GI) gem. § 9 Baunutzungsverordnung unter Ausschluss gem. § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung von:

- (2)2. Tankstellen
- (3)2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

oder soweit erforderlich (z. B. für das Verwaltungsgebäude) als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 Baunutzungsverordnung unter Ausschluss gem. § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung von:

- (2)3. Tankstellen
- (2)4. Anlagen für sportliche Zwecke
- (3)2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- (3)3. Vergnügungsstätten

festgesetzt werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung soll Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Teil A und Teil B der Anlage 1 zum Einzelhandelserlass des Landes NRW ausgeschlossen werden.

Beschlussvorschlag (3)

Die Beschlüsse des Rates der Stadt Coesfeld zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Dülmener Straße / B 474“ vom 13.04.2000 und vom 20.12.2001 werden aufgehoben.

Finanzielle Auswirkungen:

Objektbezogene Einnahmen	Gesamtkosten Maßnahme	Objektzuschüsse (Zusch., Beiträge)	Eigenanteil	Jährliche Folgekosten
7.500 EURO	ca 7.500 EURO	keine	keine	keine

Anlage:

Übersichtsplan

Begründung:

Die Stadt Coesfeld hat im April 2000 für den Bereich Dülmener Straße / B 474 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Die öffentliche Auslegung der Unterlagen war Anfang 2002 erfolgt. Der Vorhabenträger ist inzwischen von der Planungsabsicht zurückgetreten.

Die Umsetzung des Vorhabens ist aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Lage gegenüber dem Planungsbeginn 1999 deutlich erschwert worden. Grund für die Aufgabe der Planungsabsichten ist konkret das Interesse des angrenzenden Betriebes Maschinenbau Scholz am Erwerb der Fläche.

Im Zusammenhang mit den aktuellen Umnutzungsabsichten im Bereich des Werkes I an der Bahnhofstraße ist der Erwerb der Flächen für die Firma Scholz zur langfristigen Absicherung des Standortes und zum Erhalt von Erweiterungsmöglichkeiten für die Zukunft von entschei-

dender Bedeutung. Bei einer Verlagerung des Standortes aus der Innenstadt benötigt der Betrieb möglichst zusammenhängende und durchgängig bebaubare Betriebsflächen. Im Rahmen der Bebauungsplanung sollen daher nicht benötigte Verkehrsflächen, falls erforderlich unter Ausweisung von Ersatz in die gewerbliche Baufläche einbezogen werden.

Für die zusätzlich für die Produktion benötigten Flächen soll eine Ausweisung als Industriegebiet erfolgen. Für Verwaltungsgebäude und sonstige Anlagen soll ggfl. eine Festsetzung als Gewerbegebiet erfolgen, da Verwaltungsgebäude im Industriegebiet (GI) als selbständige Einheiten nur im Wege einer Befreiung zulässig wären.

Primäres städtebauliches Ziel ist die Bereitstellung von Flächen für Produktion und Verwaltung. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit hochwertigen Industrieflächen sollen daher andere Nutzungen, die nach Baunutzungsverordnung in Industrie- (GI) oder Gewerbegebieten (GE) allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen werden.

Die Stadt Coesfeld hat im Jahr 2001 ein Einzelhandelsgutachten erstellen lassen. Der Rat der Stadt Coesfeld hat zur städtebaulichen Ordnung im Bereich Einzelhandel am 14.02.2002 grundlegende Beschlüsse gefasst. Es wurde u. a. beschlossen, in dezentralen Lagen, d. h. in Gewerbegebieten südlich der B 525 und sonstigen Gewerbegebieten einschl. des Bereiches Lübbesmeyerweg / Wasserturm Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der Liste Teil A und B des Einzelhandelserrlasses auszuschließen. In diesen Bereichen soll der Lagerverkauf eigener Produkte nur zugelassen werden, wenn er der Produktion deutlich untergeordnet ist und flächenmäßig beschränkt wird. Lagerverkauf soll nur für produzierende Betriebe und nicht für Handelsbetriebe und nur für eigene Produkte zulässig sein.

Zur Sicherung dieses städtebaulichen Ziels soll im Bebauungsplan Nr. 105 der Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten festgesetzt werden. Zum Lagerverkauf sollen im Rahmen des Bebauungsplans weitere Festsetzungen getroffen werden.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kommt im vorliegenden Fall nicht infrage. Der Erwerb der Flächen und die Klärung der voraussichtlichen künftigen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen ist für die Firma Scholz zum jetzigen Zeitpunkt zwar eine wichtige Voraussetzung für die Zukunftssicherung und Basis der Entscheidungen im Zusammenhang mit der Umnutzung der Flächen im Bahnhofsbereich. Da für die Umnutzung im Bahnhofsbereich aber noch keine konkreten zeitlichen Rahmenbedingungen bekannt sind, können für die Realisierung eines Vorhabens am neuen Standort keine verbindlichen Termine vereinbart werden. Dies wäre Voraussetzung für den Abschluss eines Durchführungsvertrages im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Daher ist, wie in übrigen Gewerbe- und Industriegebieten üblich, nur eine Angebotsplanung über Bebauungsplan sinnvoll.