



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 531/2005

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:
60.01.02 Bauleitplanung

Datum:
11.04.2005

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	20.04.2005	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	28.04.2005	Entscheidung

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 "Weberei Crone"

-Änderungsbeschluss

-Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 12 BauGB in der zurzeit geltenden Fassung die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Weberei Crone“ durchzuführen.

Der Geltungsbereich des Änderungsgebietes wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch eine Linie in einem Abstand von ca. 50 m in südliche Richtung, parallel abgesetzt zur Borkener Straße, im Osten durch die private Grünfläche an dem Stichweg Borkener Straße, im Süden durch eine Linie die in einem Abstand von ca. 50 m in nördliche Richtung, gemessen von der Böschungsoberkante der Berkel verläuft und im Westen durch den vorhandenen Baukörper des E-Center's.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem beiliegenden Übersichtsplan ersichtlich.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen die Öffentlichkeit und die Behörden gemäß den §§ 3 und 4 BauGB frühzeitig zu beteiligen.

Sachverhalt:

Bei der von der Änderung betroffenen Fläche handelt es sich um einen Bereich der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits seit 2001 als Sondergebiet ausgewiesen ist. Allerdings sind dort bisher nur Dienstleistungsnutzungen zulässig. Für eine derartige Nutzung wurden keine Interessenten gefunden.

Mittlerweile hat die ALDI Immobilienverwaltungs GmbH & Co. KG erneut Interesse an dem Standort „Crone Gelände“ bekundet.

Begründet wird das Interesse mit dem Wunsch eine langfristige Sicherung des Objektes im nordwestlichen Stadtbereich zu erreichen. Der heutige Standort (Borkener Str. 83) ist aus verschiedenen Gründen, wie z.B., Lage der heutigen Verkaufsstätte im Stadtgebiet, Erreichbarkeit mit Verkehrsmitteln und nicht ausreichenden Erweiterungsmöglichkeiten sowie aufgrund der räumlich schwierigen Situation langfristig nicht haltbar.

In Abweichung von den Empfehlungen der GMA (Einzelhandelsgutachten) hat sich die Stadt Coesfeld im Rahmen des Umsetzungskonzeptes dazu entschlossen, die empfohlene alleinige Konzentration der Verkaufsflächenzuwächse im Bereich Nahrungs- und Genussmittel auf die Innenstadt nicht umzusetzen. In bestimmtem Umfang soll die wohnungsnah Grundversorgung auch an dafür geeigneten Standorten außerhalb der Innenstadt verbessert werden. Durch die Ansiedlung auf dem sog. „Crone-Gelände“ soll ein Nahversorgungszentrum entstehen, welches die wohnungsnah Grundversorgung sicherstellt. Die Kombination von Lebensmittelvollsortimentern und Lebensmitteldiscountern stellt hierbei eine sinnvolle Perspektive dar. Es ist städtebaulich sinnvoll, dies an einem einheitlichen Standort zu vollziehen, um unnötige Fahrbeziehungen zu vermeiden und die vorhandenen Stellplatzanlagen optimal auszunutzen.

Durch dieses Nahversorgungszentrum (E-Center + Aldi) wird der gesamte nördliche und südwestliche Bereich Coesfelds versorgt. Lt. GMA-Gutachten ist in diesem nord- bzw. nordwestlichen Stadtbereich aufgrund der hier anzutreffenden größten Bevölkerungsanteile und dem zu erwartenden Bevölkerungszuwachs (Baugebiet Nord-West) eine Verstärkung des Verkaufsflächenanteils erforderlich.

Aus städtebaulicher Sicht sprechen folgende weitere Gründe für die Verkaufsflächenverlagerung. Die Erschließung des Grundstücks wurde bereits im Zusammenhang mit dem bestehenden Bauleitplan optimal dimensioniert, sodass die Erfordernisse der Einzelhandelsnutzung problemlos erfüllt werden. So sind sowohl die erforderlichen Abbiegespuren aber auch die Ein- und Ausfahrten zum Plangebiet und die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen so dimensioniert, dass die weitere Einzelhandelsnutzung auf dem Grundstück ohne weitere Maßnahmen möglich ist.

Die Entwicklung des Crone-Geländes ermöglicht zudem die Sicherstellung der gewerblichen Nutzung und die Vermeidung ungewollter Fehlentwicklungen in benachbarten Stadtbereichen.

Zur Umsetzung dieser Ziele ist eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. In dem mit SO 2 gekennzeichneten Baufeld wird die „Dienstleistungsnutzung“ aufgegeben und eine Einzelhandelsnutzung mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 850 m² (davon jedoch höchstens 50 m² als Aktionsfläche/ Nebensortimente) festgesetzt.

Da ein großes Interesse an einer zügigen Umsetzung der Maßnahmen besteht, soll der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden jetzt ebenfalls erfolgen.

Der von der Änderung betroffene Grundstücksteil ist aus dem beiliegenden Übersichtsplan ersichtlich.

Anlagen:
Übersichtsplan