



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 637/2005

Dezernat II, gez. Backes

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

Datum:
12.08.2005

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	24.08.2005	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	25.08.2005	Entscheidung

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Am Berkelbogen"

- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen**
- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
- Satzungsbeschluss**
- Beschluss der Begründung**

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, die im Auftrag von Herrn Limke vorgebrachten Anregungen nicht zu berücksichtigen.
Die Stellungnahme ist als Anlage beigelegt.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, dass die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die innerhalb des Gebietes ausgewiesenen Grünflächen und Pflanzgebote ausgeglichen sind.

Beschlussvorschlag 3:

Der Bebauungsplan Nr. 109 „Am Berkelbogen“ einschließlich der in den Plan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen wird als Satzung beschlossen.

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.07. 2004 (BGBl. S. 1359),

gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW Seite 256) in der zz. gültigen Fassung,

gemäß § 51a des Landeswassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) vom 25.06.1995 (GV NRW Seite 926) in der zz. gültigen Fassung,

gemäß den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO. NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW Seite 666), in der zz. gültigen Fassung.

Beschlussvorschlag 4:

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Am Berkelbogen“ in der Fassung vom Mai 2005 wird beschlossen.

Sachverhalt zu 1:

-Punkt 1-

Der Rat der Stadt Coesfeld hat sich in den vorangegangenen Sitzungen ausgiebig mit dem Thema Einzelhandel beschäftigt. Dabei wurden auch die Abhängigkeiten zwischen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Weberei Crone“ und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Am Berkelbogen“, sowie die Situation der unmittelbaren Umgebung berücksichtigt. Die Unterlagen wurden geändert. Die Ergebnisse sind in die Begründung unter Punkt 5 ausführlich dargestellt.

Ausschlaggebend für diese Entscheidungen waren lediglich städtebauliche Aspekte und zu keinem Zeitpunkt politische bzw. subjektiv-wirtschaftliche Interessen.

Darüber hinaus ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (§ 1) vorzubereiten und zu leiten. Die Stadt Coesfeld bemüht sich seit längerer Zeit um eine städtebauliche Steuerung für die Gesamtentwicklung im Bereich des Einzelhandels. Grundlage für diese Entscheidungen ist das Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2001 sowie die in diesem Zusammenhang getroffenen politischen Beschlüsse.

Auf dieser Grundlage sind bereits in vielen anderen vergleichbaren Gebieten in Coesfeld (z.B. „Otterkamp“ oder „Rottkamp“) Bauleitpläne aufgestellt oder geändert worden. Diese Bauleitpläne enthalten ebenfalls Festsetzungen zum Ausschluss von bestimmten Einzelhandelsnutzungen. Von einer Ungleichbehandlung gegenüber anderen gleichwertigen Bereichen kann somit nicht die Rede sein.

Die Konzentration von Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an einen Standort ist aus städtebaulichen Aspekten unbedingt sinnvoll. Den Bürgern als Nutzern und Kunden der Einzelhandelseinrichtungen werden so gut erreichbare und zentrale Standorte der Versorgung bereitgestellt. Durch die Agglomeration der wichtigsten Einrichtungen zur wohnungsnahen Grundversorgung an wenigen zentralen Standorten werden für die Einzelhandelsgeschäfte und die Kunden gute Voraussetzungen geschaffen. Unnötige Fahrbeziehungen werden vermieden. Gleichzeitig können notwendige Einrichtungen (Parkplatz, Verkehrsanbindung, Lärmschutzmaßnahmen) optimal gemeinschaftlich genutzt werden. Diese Voraussetzungen sind bei dem „Crone-Gelände“ gegeben. Durch die Ausweitung oder Ergänzung dieses Sortimentes um einen „Discounter“ wird der gesamte Warenbereich abgedeckt, der zur wohnungsnahen Grundversorgung erforderlich ist. Durch Ausweisung eines Sondergebietes kann am Standort „Crone“ der planungsrechtlich notwendige Rahmen in optimaler Weise geschaffen werden. Das bedeutet langfristige Planungs- und damit Investitionssicherheit für den Einzelhandel und eine optimale planungsrechtliche Steuerung für die Stadt.

Diese Voraussetzungen sind im Gebiet „Am Berkelbogen“ nicht erfüllt und lassen sich aufgrund der vorhandenen Situation auch nicht herstellen. Somit ist nach Lösungsmöglichkeiten für die Verbesserung der Situation zu suchen. Bei Verlagerung der Einzelhandelsnutzung auf das „Crone Gelände“ können die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Bereich des Bebauungsplanes „Am Berkelbogen“ gemäß der eigentlichen Bestimmung als Gewerbegebiet weiterentwickelt werden, wobei Einzelhandel mit nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausdrücklich im Rahmen der textlichen Festsetzungen berücksichtigt wurde, um der besonderen Situation dieses Gewerbegebietes (Vorprägung z.B. durch Kfz-handwerk und -handel) gerecht zu werden.

-Punkt 2-

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird für das betroffene Grundstück die Verkaufsfläche nicht eingeschränkt. Lediglich die Zulässigkeit verschiedener Nutzungen und Warensortimente wird im Sinne einer städtebaulichen Steuerung festgesetzt.

Die angesprochene Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten ergibt sich allerdings aus der Baugenehmigung für den „Aldi-Markt“ und aus der in diesem Zusammenhang vereinbarten Bau- last. Weitere Einzelheiten hierzu werden unter Punkt 4 behandelt.

-Punkt 3-

Wie unter Punkt 1 bereits dargestellt, haben die Gemeinden die Möglichkeit und auch die Ver-

pflichtung die städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes vorzubereiten und zu leiten. Ein wesentliches Thema ist in diesem Zusammenhang auch die Steuerung des Einzelhandels. Dieser Verpflichtung kommt die Gemeinde mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Berkelbogen“ nach.

Darüber hinaus befindet sich der Bereich an einer Haupteinfahrtsstraße in das Stadtgebiet. Die durch den Bebauungsplan getroffenen Regelungen bzgl. der Begrünung, zu den Baukörperstellungen und –höhen, sowie zu dem Erscheinungsbild der neu entstehenden Gebäude und baulichen Anlagen tragen zur Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes unmittelbar bei.

-Punkt 4-

Eine Nutzungsuntersagung des Ladenlokals findet durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht statt. Die Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens sowie die entsprechenden Ratsbeschlüsse zur Umsetzung der Empfehlungen verlangen, wie in anderen Bereichen bereits praktiziert, den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit im wesentlichen innenstadtrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Die Eintragung der Baulast erfolgte nach ausführlicher Diskussion mit dem Antragsteller und entsprechender Aufklärung über Inhalt, Notwendigkeit und Auswirkungen. Die Baulast wurde vom Antragsteller daher in voller Kenntnis der Wirkungen unterzeichnet. Zusätzlich wurde der Inhalt als Auflage in die Baugenehmigung mit aufgenommen.

In der Baugenehmigung aus dem Jahr 1997 sind folgende Auflagen enthalten:

„Die maximale Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscountmarktes von 650 qm darf nicht überschritten werden. Die in der Negativliste aufgeführten Sortimente und Sortimentsgruppen dürfen nur als Randsortiment auf einer Fläche von max. 20 qm angeboten werden (Negativliste):

1. Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
2. Kunst, Antiquitäten, Einrichtungsgegenstände, Teppiche
3. Baby- und Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
6. Foto/Optik
7. Musikalienhandel
8. Uhren, Schmuck
9. Spielwaren, Sportartikel
10. Haushaltswaren, (Eisenwaren, Hausrat, Porzellan)
11. Blumen, Samen, Zoo, Gartenbedarf
12. Textilien, Raumausstattung
13. Pharmazie, Drogerie, Parfümerie

Frische- und Brotshops dürfen nicht integriert oder angegliedert werden.“

Zusätzlich existiert eine Baulast (B-00306/96) aus dem Jahr 1996, die die v. g. Regelungen bestätigt. Die Nutzung durch den Lebensmitteldiscountmarkt ist auf eine Größe von 650 m² beschränkt. Darüber hinaus wird festgelegt, dass zusätzlich zu den v. g. Waren die Sortimentsgruppen Nahrungsmittel und Genussmittel nicht zusätzlich angesiedelt oder in anderen Gebäudeteilen untergebracht werden dürfen.

Die in der Baugenehmigung und in der Baulast genannten Sortimente sind weitgehend deckungsgleich mit den im Bebauungsplan aufgeführten Warensortimenten. Die aus der Baugenehmigung folgende Beschränkung der durch sie legalisierten Nutzung wird durch den Bebauungsplan lediglich bestätigt. Dabei wird nicht verkannt, dass ungeachtet der Auflage zur Baugenehmigung und der bestehenden Baulast möglicherweise auf der Grundlage des bestehenden Bauplanungsrechts in einem neuen Genehmigungsverfahren weitergehende Nutzungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden könnten. Jedenfalls aber ist festzuhalten, dass im Hinblick auf die Auflage und die Baulast kein schutzwürdiges Vertrauen darauf reklamiert werden kann, dass die Stadt derartigen Nutzungsoptionen im Rahmen ihrer Planungshoheit nicht ein geändertes Bauplanungsrecht entgegensetzen würde.

-Punkt 5-

Aus den Erläuterungen zu den Punkten 1-4 geht eindeutig hervor, dass es nicht um die Belange Einzelner geht, sondern um die Gesamtinteressen der Stadt Coesfeld.

Grundsätzlich wird die Stadt Coesfeld in dem Einzelhandelsgutachten als Mittelzentrum bewertet, das im Hinblick auf die Ortgröße ein bedarfsgerechtes und differenziertes Einzelhandelsangebot aufweist und bislang im Vergleich zu anderen Städten kein wesentliches Ausstattungsdefizit erkennen lässt. Gleichwohl wird aus gutachterlicher Sicht eine schrittweise Weiterentwicklung und Verbesserung des Einzelhandelsangebotes für notwendig erachtet, um einen drohenden Stillstand in der Standortentwicklung vorzubeugen.

Diese Empfehlung gilt nicht nur für den Innenstadtbereich sondern auch wie in diesem Fall für die dezentralen Standorte. Wenn die Einzelhandelsentwicklung an den zentralen Standorten (Innenstadt und Standorte der wohnungsnahen Grundversorgung) nachhaltig gestärkt und gefördert werden soll, ist es im Umkehrschluss erforderlich, Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an anderen Standorten auszuschließen oder zu begrenzen.

Die vom Rat der Stadt Coesfeld getroffenen Entscheidungen zur Entwicklung des Einzelhandels werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Am Berkelbogen“ umgesetzt.

Sachverhalt zu 2:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist für den Eingriff in Natur und Landschaft eine Bilanzierung durchgeführt worden. Die Unterlagen sind Bestandteil der Begründung. Im Ergebnis zeigt diese Untersuchung, dass der Eingriff innerhalb des Plangebietes ausgeglichen wird.

Sachverhalt zu 3+4:

Während der erneuten öffentlichen Auslegung sind außer den hier behandelten Anregungen keine weiteren vorgebracht worden. Somit kann der Bebauungsplan und die Begründung in der vorliegenden Fassung beschlossen werden.

Über die im Vorfeld eingereichten Anregungen hat der Rat der Stadt Coesfeld bereits in der Sitzung am 19/5/2005 beraten. Das Ergebnis ist den Betroffenen in dem Schreiben mit Datum vom 15/6/2005 mitgeteilt worden.

Die Begründung und die textlichen Festsetzungen sind als Anlagen beigefügt.

Anlagen:

Anregungen v. Herrn Limke
Bebauungsplan
Begründung mit Anlagen
Textliche Festsetzungen