



Der Bürgermeister

Öffentliche Berichtsvorlage 009/2006

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

60.01.01 Stadtentwicklungsplanung

60.01.02 Bauleitplanung

Datum:

13.01.2006

Beratungsfolge:

Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen

Sitzungsdatum:

25.01.2006

Kenntnisnahme

Coesfelder Weberei

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sachverhalt:

Der Eigentümer des Grundstücks „Coesfelder Weberei“ hat nach Abschluss der Umplanung für den Teil A 2 nunmehr Nutzungsvorstellungen für den an der Dülmener Straße gelegenen Teil A 1 vorgelegt. Diese Nutzungsvorstellungen sind in der anliegenden Planungsskizze dargestellt. Sie beinhalten in drei Baukörpern folgende Bausteine:

Bauteil A – Dienstleistungen, Apotheke, Ärzte

Bauteil B – Pflegedienst, Sanitätshaus o. ä.

Bauteil C – weitere seniorengerechte Wohnungen

Bauteil D – EG Lebensmitteleinzelhandel / OG Lagerflächen für Pflegedienst, Sanitätshandel

Der Eigentümer gibt an, für alle Nutzungsbausteine Interessenten zu haben.

Mit dem Eigentümer und seinem Planer wurde das Vorhaben in einem Vorgespräch erörtert. Die Verwaltung hat in dem Gespräch zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Die vorgesehenen Nutzungen in den Bauteilen A, B und C entsprechen den in dem städtebaulichen Vertrag vom 17.09.2001 festgelegten Zielsetzungen.

Die bauliche Anordnung und die Anordnung der Erschließungs- und Parkierungsflächen sind vom städtebaulichen Ansatz her grundsätzlich machbar. Die genaue Gestaltung sowohl der Baukörper als auch der Freiflächen müsste natürlich im Weiteren geprüft werden.

Die Nutzung des Bauteils D mit einem Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb in der Größenordnung von ca. 1.100 m² Bruttogeschossfläche, d. h. ca. 800 m² Verkaufsfläche entspricht nicht dem städtebaulichen Vertrag vom 17.09.2001 festgelegten Zielen. Im städtebaulichen Vertrag wurde im Einzelnen folgendes vereinbart:

- „3.) Für den Teilbereich A ist zurzeit im rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan ein Kerngebiet mit eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten für den Einzelhandel und weiteren Ausschlüssen festgesetzt“

Im Rahmen der Änderung wird das bisherige Kerngebiet auf eine ca. 75 m tiefe Zone parallel zur Dülmener Straße zurückgenommen und als SO-Gebiet oder Kerngebiet MK ausgewiesen.....

Für den verbleibenden Teil entlang der Dülmener Straße wird eine Gebietsausweisung vorgenommen, die sowohl Dienstleistung, Freiberufler als auch Einzelhandel ermöglichen. Innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen werden entsprechend den Empfehlungen des GMA-Gutachtens vom Mai 2001 (Anlage 4) ausgeschlossen.

Grundlage für die Änderungsverfahren ist das Planungskonzept vom 19.01.2001 (Anlage 3).“

„6.) *Sollten die Zielsetzungen dieses Vertrages für den Gewerbegebietsteil A nicht in der festgesetzten Frist bis zum 31.12.2006 erreicht werden, ist die Grundstücksfläche in einen für das Stadtbild ansehnlichen Zustand (Rasenfläche mit Baumpflanzungen an den Grenzen zur Dülmener Straße und zur Grimpingstraße) zu versetzen.“*

In der Anlage 4 ist der Auszug aus dem Einzelhandelsgutachten zu den zentren- und nahversorgungsrelevanten Warenbereichen des Einzelhandels beigefügt. Danach sind Nahrungs- und Genussmittel inklusive Getränke ausgeschlossen.

Der Eigentümer beruft sich bei seinen jetzigen Planungsvorstellungen darauf, dass die Lebensmitteleinzelhandelsnutzung an dieser Stelle zwingend notwendig ist, um die anderen angedachten Nutzungen wirtschaftlich zu ermöglichen. Er beruft sich im Weiteren auf Gespräche mit der Verwaltung im Jahre 2003. In diesen Gesprächen sei ihm eine Bebauung mit einem Lebensmitteldiscounter zugesichert worden.

Eine solche Nutzungsmöglichkeit ist zu keiner Zeit zugesagt oder in Aussicht gestellt worden. Eine solche Nutzung kann aufgrund der Beschlüsse zur Umsetzung des Einzelhandelsgutachtens auch für die Zukunft nicht in Aussicht gestellt werden.

Das Projekt Bahnhof hat sich inzwischen soweit konkretisiert, dass hier bereits die Ausweisung von Lebensmitteleinzelhandelsflächen als Planungsziel verfestigt wurde.

Die Entwicklung des Bahnhofsbereiches hat nach den bestehenden Ratsbeschlüssen Vorrang vor Vorhaben an der Dülmener Straße. Die Umnutzung des vorrangigen aber in seinen Randbedingungen (Abbruch der bestehenden Gebäude, Erschließung, Kampfmittelräumung, Altlasten) schwierigen Projektes muss absolute Priorität eingeräumt werden. Das inzwischen hierzu erarbeitete Verträglichkeitsgutachten geht von einer Ansiedlung der Lebensmitteleinzelhandelsflächen auf diesen Grundstücken aus. Für weitere Ansiedlungen im Bereich der Dülmener Strasse besteht kein Spielraum.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Umsetzung des vorgestellten Planungskonzeptes mit Ausnahme des Lebensmitteleinzelhandels durchaus zu befürworten. Der Eigentümer kann aufgrund des bestehenden städtebaulichen Vertrages und den vorrangigen Planungsinteressen der Stadt nicht erwarten, dass die Nutzung Lebensmitteleinzelhandel zugelassen wird. Die wirtschaftlichen Erwartungen des Eigentümers müssen sich an den tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten orientieren. Dann ist auch eine Umsetzung des Projektes ohne die nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Einzelhandelssortimente möglich.

Anlagen:
Planskizze Nutzungskonzept