



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 239/2006

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr
Produkt:
60.01.02 Bauleitplanung

Datum:
28.11.2006

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	06.12.2006	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	14.12.2006	Entscheidung

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 "Sondergebiet Weißlings Kamp" **-Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen** **-Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** **-Satzungsbeschluss** **-Beschluss der Begründung**

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen die [REDACTED] vorgebrachten Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, dass aufgrund der im Gebiet vorgefundenen Situation keine weiteren Maßnahmen oder Bilanzierungen hinsichtlich des landschaftsökologischen Ausgleichs erforderlich sind.

Beschlussvorschlag 3:

Der Bebauungsplan Nr. 113 „Sondergebiet Weißlings Kamp“ 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 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), geändert am 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) und am 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818),

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 zum Bebauungsplan Nr. 113 „Sondergebiet Weißlings Kamp“ in der Fassung vom September 2006 wird beschlossen.

Sachverhalt zu 1:

Aus dem Schreiben [REDACTED] ist zu entnehmen, dass der Eigentümer einer Fläche innerhalb des mit SO 2 gekennzeichneten Bereiches weniger detaillierte Bebauungsplanfestsetzungen wünscht, um einen größeren Spielraum für die Nutzung seiner Immobilie zu erreichen.

Diesem Wunsch kann nicht entsprochen werden, denn diese Forderung widerspricht den grundlegenden Planungszielen der Stadt Coesfeld, die auf der Grundlage der Einzelhandelsgutachten - zuletzt GMA 2001- im Einzelhandelskonzept für die Stadt Coesfeld festgelegt worden sind.

Die Stadt Coesfeld ist gesetzlich verpflichtet, die baulichen und sonstigen Nutzungen innerhalb des Gemeindegebietes vorzubereiten und zu leiten. Diese Forderung gilt speziell auch für Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Hierzu hat die Stadt Coesfeld verschiedene Beschlüsse gefasst und Gutachten erstellen lassen. Die Verwaltung wurde beauftragt, für bestehende Standorte mit großflächigem Einzelhandel, deren Nutzung bis jetzt nicht durch verbindliche Bauleitpläne abgesichert ist, mit der Aufstellung von Bebauungsplänen Planungssicherheit zu schaffen.

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut. Die dort vorhandenen Nutzungen sind zu sichern. Bestimmend für die Nutzung sind heute großflächige Einzelhandelsbetriebe (Möbelhaus, Teppichbodenmarkt, Zweiradhandel). Die Entwicklungsmöglichkeiten dieser Betriebe sind grundsätzlich zu gewährleisten aber andererseits in der Form zu begrenzen, dass keine negativen Auswirkungen auf die Coesfelder Innenstadt entstehen. Die grundsätzliche Gliederung der festgesetzten Sondergebiete ergibt sich daher primär aus den bestehenden Betriebsstrukturen und den dort genehmigten Hauptsortimenten sowie aus den Rand- oder Nebensortimenten. Der Bebauungsplan enthält dazu entsprechende Festsetzungen.

Die ursprünglich im Flächennutzungsplan definierten Sortimentsgruppen wurden im Sinne einer Verbesserung der Entwicklungsmöglichkeiten bereits auf der Ebene des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs um die Bereiche –Fliesen, Bodenbeläge, Sanitärausstattung und Baustoffe- erweitert. Damit ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen ein ausreichender Entwicklungsspielraum gegeben. Durch die vorliegende SO-Ausweisung besteht zudem für die Grundstückseigentümer die Möglichkeit zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Eine solche Nutzungsform ist in GE-Gebieten generell ausgeschlossen.

Die Erweiterung der Festsetzung auf die in dem Schreiben [REDACTED] dargestellten Betriebsformen widerspricht dem Einzelhandelskonzept. Die Sortimente des Betriebes „Dänisches Bettenlager“ sind als innenstadtrelevant einzustufen.

Die GMA wurde im August 2006 mit einer das bestehende Einzelhandelskonzept ergänzenden Untersuchung beauftragt. Es wurde insbesondere die Aktualisierung der innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente für die Stadt Coesfeld untersucht und es wurden Empfehlungen zur Gliederung des Fachmarktstandortes Dülmener Strasse gegeben.

Die Innenstadtrelevanz des Betriebstyps Bettenfachmarkt (z.B. „Dänisches Bettenlager“) wird im Gutachten vom 12.10.2006 bestätigt, der Anteil zentrenrelevanter Sortimente wird mit 35% angegeben. Eine Ansiedlung außerhalb der Innenstadt wird jedoch wegen der noch vertretbaren Auswirkungen auf das Stadtzentrum zwar grundsätzlich positiv bewertet. Die GMA empfiehlt die Ansiedlung eines solchen Betriebes jedoch vorrangig in Innenstadtrandlage, nicht jedoch im weiteren Bereich der Dülmener Strasse. Auf die Begründung wird verwiesen. Entsprechende innenstadtnahe Flächen stehen zur Verfügung. Der Empfehlung ist daher auf der Grundlage der bestehenden Einzelhandelskonzeption zu folgen.

Die gewünschte Reduzierung der Festsetzungstiefe ist rechtlich nicht möglich, da in einem Sondergebiet die Art der Betriebe, die zulässig sein sollen, genau festzulegen ist.

Die Festsetzungen führen nicht zu einer unzulässigen Einschränkung der Verwertungsmöglichkeiten der betroffenen Grundstücke, da sie ja gerade an die heute überwiegend ausgeübte Nutzungsart anknüpfen und darüber hinaus weitere Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Sachverhalt zu 2:

Maßnahmen zum Ausgleich des durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft i.S.d. Eingriffsregelung werden überwiegend nicht erforderlich. Die zukünftige Eingriffsintensität in den nördlich der Auffahrt gelegenen Bereichen unterscheidet sich nicht von der Intensität (insbesondere hinsichtlich der Versiegelungsrate), die derzeit auf der Grundlage des § 34 BauGB möglich ist. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wurde entschieden, dass auf eine Bilanzierung verzichtet werden kann.

Für den südlich gelegenen Bereich wurde bereits im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens eine Bilanzierung durchgeführt. Der erforderliche Ausgleich wurde durch geeignete Maßnahmen im Rahmen des Berkelauenkonzepts kompensiert.

Weitere Einzelheiten sind aus der Begründung und dem Umweltbericht zu entnehmen.

Sachverhalt zu 3+4:

Während der öffentlichen Auslegung vom 16/10/2006 bis einschl. 16/11/2006 wurden keine weiteren als die behandelten Anregungen vorgebracht. Somit kann der Bebauungsplan und die Begründung in der vorliegenden Fassung beschlossen werden.

Die Begründung und die textlichen Festsetzungen sind als Anlage beigefügt.

Anlagen:

Bebauungsplan

Begründung mit Anlagen

incl. Umweltbericht

Textliche Festsetzungen

Stellungnahme

GMA-Gutachten