



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 018/2007

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:

60 - Planung, Bauordnung, Verkehr

Produkt:

60.01 Stadtentwicklungsplanung

60.02 Bauleitplanung

Datum:

08.01.2007

Beratungsfolge:

Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen

Sitzungsdatum:

17.01.2007

Entscheidung

Städtebauliches Konzept zur Entwicklung der Coesfelder Weberei Teil A1

Beschlussvorschlag 1:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des vorgestellten Nutzungskonzeptes mit der Fresia Immobilienhandelsgesellschaft einen städtebaulichen Vertrag zu erarbeiten, der die Entwicklung des verbleibenden Teilbereichs der Coesfelder Weberei Teil A1 ermöglicht.

Beschlussvorschlag 2:

Die Verwaltung wird beauftragt, zur planerischen Steuerung des Gesamtgebietes eine entsprechende Bauleitplanung dem Rat der Stadt Coesfeld vorzulegen. Die Planungskosten sind durch den Grundstückseigentümer zu übernehmen.

Sachverhalt:

Der Eigentümer der Flächen der ehemaligen Coesfelder Weberei hat für den bisher nicht bebauten Teilbereich der Verwaltung ein Nutzungskonzept vorgestellt. Dieses berücksichtigt bereits den geplanten Kreisverkehrsplatz an der Kreuzung Dülmener Straße / Grimpingstraße / Ladestraße.

Das Nutzungskonzept sieht insgesamt 4 Bausteine aus dem Bereich des Einzelhandels vor. Hierbei handelt es sich zum einen um Baubeschlägegroßhandel und Elektrofachhandel sowie um die Ansiedlung eines Bettenfachmarktes. Nach Aussage des Grundstückseigentümers stehen die Verhandlungen mit diesen Nutzern kurz vor dem Abschluss. Der Verwaltung wurde zugesagt, eine schriftliche Bestätigung kurzfristig einzureichen. Gleichzeitig wurde der Verwaltung ein Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme durch zumindest einen der oben angegebenen Firmen genannt (2. Quartal 2007). Das Nutzungskonzept (insbesondere die Ansiedlung eines Bettenfachmarktes) ist mit den Empfehlungen des GMA-Gutachtens vom September 2006 „Gutachterliche Beratung zu Einzelhandelsfragen der Stadt“ vereinbar. Dieses kommt auf Seite 23 zu folgender Aussage zu dem Projektstandort:

„Obwohl das Plangebiet „Coesfelder Weberei“ außerhalb des fußläufig erlebbaren Geschäftsbereiches liegt und das Planareal als Pkw-orientierter Standort mit günstiger Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr zu bewerten ist, ist das Areal unter der Prämisse, dass die Ansiedlung von Fachmärkten der Sortimentbereiche Betten und Heimtextilien, Tierfutter sowie Getränke auf dem Planareal „Bahnhofstraße / Dülmener Straße / Ladestraße“ nicht realisiert werden kann, ggf. für die Ansiedlung von Fachmärkten mit den genannten Spezialanbietern in Betracht zu ziehen.“

Die Ergebnisse des o.g. Gutachtens wurden den Eigentümern der Entwicklungsflächen im Bahnhofsbereich und dem Eigentümer des Grundstücks „Coesfelder Weberei“ zeitgleich zur Verfügung gestellt, sodass diese die Möglichkeit erhielten, die Realisierung der Nutzungen

planerisch in Angriff zu nehmen. Bisher liegt nur das Konzept für die „Coesfelder Weberei“ vor. Obwohl der Gutachter vorrangig die Realisierung auf dem Gelände zwischen Dülmener Strasse und Ladestrasse empfohlen hat und das Grundstück „Coesfelder Weberei“ nur nachrangig empfiehlt, hält die Verwaltung eine Realisierung nach dem vorliegenden Konzept für wünschenswert. Mit diesem Schritt könnte zeitgleich mit dem Bau der Ladestrasse auch das wegen seiner künftigen besonders exponierten Lage am Kreisverkehr städtebaulich wichtige Grundstück einer verträglichen Nutzung zugeführt werden.

Weiterhin werden auch die Vorgaben des städtebaulichen Vertrages (Rahmenvertrag) zwischen der Stadt Coesfeld und der Fresia Immobiliengesellschaft mbH vom 17.09.2001 eingehalten.

„3.

(...)

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

Die Bebauung der Zone SO oder MK erfolgt in einer Mindesthöhe von 6,5 m und einer Max-Höhe von 13,50m. Die Erschließung der Stellplätze erfolgt über die Dülmener Straße. (...)

In dem gleichen Vertrag hat sich die oben genannte Gesellschaft verpflichtet, „die Grundstücksfläche in einen für das Stadtbild ansehnlichen Zustand (Rasenfläche mit Baumpflanzungen an den Grenzen zu Dülmener Straße und Grimpingstraße) zu versetzen“, sollte bis zum 31.12.06 eine Umsetzung eines Konzeptes nicht erfolgt sein.

Für den verbleibenden Nutzungsbaustein in der Größe von 1.250qm wurde mit dem Eigentümer Einvernehmen erzielt, dass dieser nicht für das Angebot von zentren- oder nahversorgungsrelevantem Einzelhandel zur Verfügung steht.

Voraussetzung für eine Realisierung ist, dass kurzfristig Baurecht erreicht werden kann. Die vorherige Durchführung des notwendigen Bebauungsplanverfahrens scheidet damit aus. Die Verwaltung schlägt vor, mit dem Eigentümer einen städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung der dargestellten Nutzungsbausteine abzuschließen. Eine Genehmigung der ersten Konzeptbausteine könnte dann auf Grundlage des § 34 BauGB erfolgen. Das Gesamtkonzept muss dann anschließend zeitnah durch eine entsprechende Bauleitplanung gesichert werden. Der Eigentümer ist bereit, die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes in Bezug auf die Einzelhandelsnutzung anzuerkennen.

Anlagen:

- Nutzungskonzept