



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 059/2008

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
22.02.2008

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	05.03.2008	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	13.03.2008	Entscheidung

62. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der "Dülmener Straße" -Änderungsbeschluss -Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld im Bereich der „Dülmener Straße“ durchzuführen.

Das Änderungsgebiet besteht aus 2 Teilen, die wie folgt umgrenzt werden:

Teilfläche 1

Im Norden durch die Grenze zwischen den Grundstücken „Dülmener Straße“ 7 und 9, im Osten durch die östliche Grenze der Grundstücke „Dülmener Straße“ 9 bis 21, im Süden durch die südliche Grenze des Grundstücks „Dülmener Straße 21 und im Westen durch die „Dülmener Straße“.

Teilfläche 2

Im Norden durch die „Grimpingstraße“, im Osten durch die östliche Grenze der Grundstücke „Grimpingstraße“ 4 + 6 und „Am Kupferhammer“ 3, im Süden durch die Straße „Am Kupferhammer“ und im Westen durch die „Dülmener Straße“.

Die genaue Abgrenzung ist aus den beiliegenden Plänen ersichtlich.

Beschlussvorschlag 2:

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

Sachverhalt:

Durch die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die von der Änderung betroffenen Flächen im Jahr 2000 insgesamt als Kerngebiet ausgewiesen.

Im Zusammenhang mit den Beschlüssen über den Vorhaben und Erschließungsplan Coesfelder Weberei und in Anlehnung an die Entwicklung an der Westseite der Dülmener Straße (Bebauungspläne Nr. 87 + 88 -Bahnhofsquartier-) mussten die Planungsziele in der Folgezeit verändert werden. Der Sachverhalt wurde bereits in der Vorlage 239/2006 (Ergänzungsvorlage zum Bebauungsplan Nr. 113 „Wesslings Kamp“) umfassend dargestellt. Die maßgeblichen Passagen werden hier auszugsweise noch einmal wiedergegeben:

Die Stadt Coesfeld hat erstmals durch die Beschlüsse des Rates vom 27.02.1995 ein Einzelhandelskonzept aufgestellt. Grundlage war das Einzelhandelsgutachten des Instituts ish Dr. Danneberg. Planerischer Vorschlag des Einzelhandelsgutachtens Dr. Danneberg war die Verknüpfung der Innenstadt über die Letter Straße/Dülmener Straße mit dem faktischen Sondergebiet Real / Aldi. Basierend auf dieser planerischen Leitvorstellung hat die Stadt Coesfeld das Einzelhandelskonzept 1995 beschlossen. Außerdem wurde basierend auf dieser Vorstellung der Rahmenplan für die Dülmener Straße vom Büro Wolters + Partner aufgestellt. Maßgebliche Bausteine zur Realisierung dieser Verknüpfung waren die geplante Entwicklung eines Einkaufszentrums auf dem Grundstück der Coesfelder Weberei und darüber hinaus eine Aktivierung der Westseite der Dülmener Straße insbesondere im Bereich des Geländes Fritzen und Hamelmann. Aufgrund dieser Überlegungen hat die Stadt Coesfeld auch versucht, im Bereich zunächst der Coesfelder Weberei, später im Bereich Fritzen ein Kino anzusiedeln.

Das städtebauliche Leitbild erklärt sich insbesondere auch aus der Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Erarbeitung die Nutzungen auf den Grundstücken Molkerei Borgmann und Maschinenbau Scholz als mittel- bis langfristig weiter existent angesehen werden mussten. Daher war zum damaligen Zeitpunkt die jetzt diskutierte Alternative mit Anbindung des Bahnhofsbereichs nicht realisierbar.

In der Folgezeit zeigte sich, dass das Einkaufszentrum auf dem Gelände der Coesfelder Weberei innerhalb des vom Rat geschaffenen planungsrechtlichen Rahmens nicht realisiert werden konnte. Auf der Basis des Einzelhandelskonzeptes war eine vom Eigentümer damals geforderte Ausweitung der Einzelhandelssortimente nicht vertretbar. Bekanntlich konnte auch die Investition Kino auf dem Grundstück Fritzen nicht realisiert werden.

Bereits im Jahr 2001 hat der Rat die für das Grundstück Coesfelder Weberei bestehende planungsrechtliche Ausweisung in Abstimmung mit dem Eigentümer aufgehoben. Insbesondere die innenstadtrelevanten Nutzungen, u. a. die Ausweisung für einen Elektrofachmarkt, wurden in einem städtebaulichen Vertrag aufgehoben, da sich das geplante Einkaufszentrum nicht umsetzen ließ. Bereits mit diesem Schritt hat der Rat von der ursprünglichen Zielsetzung einer Verknüpfung der Innenstadt mit dem faktischen Sondergebiet Real / Aldi weitgehend Abstand genommen.

Der Rat hat mit Abschluss des städtebaulichen Vertrages Coesfelder Weberei am 17.09.2001 für diesen Standort den Umfang der geplanten Verkaufsflächen gegenüber dem ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan zwar deutlich verringert. Gleichzeitig wurde aber als künftige Nutzung die Ausweisung eines Kerngebietes oder eines Sondergebietes vertraglich vereinbart. In diesem Vertrag wurde festgelegt, dass der verbleibende Teil entlang der Dülmener Straße eine Gebietsausweisung erhält, die sowohl Dienstleistungen, Freiberufe als auch Einzelhandel ermöglicht. Innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen sollen entsprechend den Empfehlungen des GMA-Gutachtens ausgeschlossen werden. Auf diesem Grundstück steht also ebenfalls eine größere Potenzialfläche für Einzelhandel zur Verfügung. ...

Den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes 1995 auf der Basis des Gutachtens ish Dr. Danneberg folgend hat die Stadt Coesfeld im Flächennutzungsplan für den Bereich zwischen Innenstadt und Ladestraße (Westseite) und Innenstadt Kupferhammer (Ostseite) eine Kerngebietsausweisung an der Dülmener Straße vorgenommen. Mit Modifizierung des Einzelhandelskonzeptes wird auch der Flächennutzungsplan angepasst werden. Dies erfolgt für die Westseite im Zusammenhang mit der Neuaufstellung der Bebauungspläne Nr. 87 und 88. Die Kerngebietszone endet an der Bahnhofstraße. Der übrige Teil wird als Mischgebiet oder als Gewerbegebiet ausgewiesen. Für die östliche Seite ist eine solche Flächennutzungsplanänderung ebenfalls erforderlich.

Der Eigentümer Coesfelder Weberei hat ein Planungskonzept für eine Umnutzung der Fläche vorgelegt. Dieses wird zurzeit bearbeitet. **Sobald klar ist, ob dieses Konzept besser in einer Sondergebietsnutzung oder einer Kerngebietsnutzung oder mit einem anderen Baugebietstypus dargestellt werden kann, soll auch für die Ostseite der Dülmener Straße im Zusammenhang mit der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für den Teil A der**

Coesfelder Weberei die entsprechende Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden.

Für die Coesfelder Weberei liegt zur Zeit ein Konzept für einen Bebauungsplan vor, der die Ausweisung eines Gewerbegebietes vorsieht (Vorlage 050/2008). Der Flächennutzungsplan würde bei einer planungsrechtlichen Umsetzung dann ebenfalls von einer Kerngebietsfläche (MK) in gewerbliche Baufläche (G) entlang der Dülmener Straße und in eine Wohnbaufläche (W) im Bereich des Altenpflegeheimes umgestellt.

Im Bereich zwischen Bahnhofstraße und Karlstraße (Teilfläche 1 bei der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes) soll aufgrund der dargestellten Veränderungen und in Anpassung an die genannten städtebaulichen Ziele die Wohnfunktion zukünftig Vorrang haben. Aus diesem Grund ist eine Umwandlung von Kerngebiet in Wohnbaufläche erforderlich. Durch den Ausbau der Hansestraße werden sich die Verkehrsmengen in der Dülmener Straße deutlich reduzieren, so dass die Stärkung der Wohnfunktion an dieser Stelle auch zu rechtfertigen ist.

Für die südlich gelegene Teilfläche 2 der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund der dargestellten Entwicklungen eine Umwandlung von Kerngebiet in Mischgebiet bzw. Sondergebiet vorgesehen. Die heute vorhandenen Nutzungen entsprechen ebenfalls den vorgesehenen Ausweisungen. Für das Grundstück Real besteht bereits heute im Flächennutzungsplan die Festsetzung als Sonderbaufläche, die beibehalten werden soll. Zusätzlich ist für dieses Grundstück die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Am Kupferhammer“ zur Sicherung des Bestandes geplant (Vorlage 056/2008). Die im Stadtgebiet vorhandenen Kerngebietsnutzungen enden an der Kreuzung „Dülmener Straße“ / „Bahnhofsstraße“.

Anlagen:

Übersichtsplan
Änderungsplan