



Der Bürgermeister

# Öffentliche Beschlussvorlage 050/2008

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

60.01 Stadtplanung

Datum:

25.02.2008

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen

05.03.2008

Vorberatung

Rat der Stadt Coesfeld

13.03.2008

Entscheidung

## Bebauungsplan Nr 115 " Coesfelder Weberei A1" - Änderung der Planungsziele

### Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die Ziele der Planung für den Bebauungsplan Nr. 115 wie folgt zu ändern: Anstelle eines Sondergebietes nach § 11 (3) BauNVO wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Vergnügungsstätten und Tankstellen sollen ausgeschlossen werden. Die Steuerung des Einzelhandels soll entsprechend dem Entwurf des städtebaulichen Vertrages festgesetzt werden.

### Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Coesfeld hat sich mehrfach mit der Änderung des Teil A des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Coesfelder Weberei“ beschäftigt. Zuletzt hatte der Rat am 23.08.2007 beschlossen,

- mit der Fresia Immobilienhandels GmbH einen städtebaulichen Vertrag zu schließen (215/2007),
- den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben (216/2007)
- den Bebauungsplan 115 „Coesfelder Weberei aufzustellen (217/2007)

Da der städtebauliche Vertrag bisher nicht zu Stande gekommen ist (s. Vorlage 051/2008), konnte das Bebauungsplanverfahren nicht weiter geführt werden.

Inzwischen wurde für das Grundstück ein überarbeiteter Bauantrag vorgelegt. Im Zusammenhang mit der Diskussion über die im Bauantrag vorgesehenen Nutzungen wurde auch nochmals über die Sortimentsliste diskutiert, die dem Bebauungsplanverfahren zu Grunde gelegt werden soll. Es wurde einvernehmlich festgehalten, dass großflächige Einzelhandelsnutzungen (§ 11 (3) 2.) Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht mehr vorgesehen sind. Die jetzt vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen bewegen sich unterhalb der Grenze der Großflächigkeit. Es wird auch kein „Einkaufszentrum“ im Sinne des § 11 (3) 1. BauNVO entstehen, da die einzelnen Ladenlokale baulich voneinander getrennt sind und die Nutzungen nicht aufeinander bezogen und abgestimmt sind. Neben Einzelhandelsbetrieben sind auch andere gewerbliche Nutzungen vorgesehen wie Großhandelsbetriebe, Gastronomiebetriebe und nach der Liste zum städtebaulichen Vertrag auch Flächen für Dienstleistungsbetriebe, Freiberufler und sonstige gewerbliche Betriebe. Störende Gewerbebetriebe sind nicht vorgesehen.

Es liegt weiterhin keine kerngebietstypische Nutzungsvielfalt vor. Daher scheidet die bisher in Erwägung gezogene Festsetzung als „Kerngebiet“ (MK) nach § 7 BauNVO aus. Da kein großflächiger Einzelhandel und kein Einkaufszentrum geplant sind, ist auch die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) nach § 11 BauNVO nicht möglich. Da Wohnungen nicht vorgesehen und wegen der Lage im Kreuzungsbereich Dülmener Str. / Grimpingstr. / Hansestr. auch städtebaulich nicht sinnvoll sind, scheidet auch die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) nach § 6 BauNVO aus.

Die Verwaltung und der Eigentümer haben nun Übereinkommen erzielt, die Fläche als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO auszuweisen. Nach dem Zulässigkeitskatalog sind dort Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise können zugelassen werden Wohnungen für Betriebsleiter u.ä., Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Es besteht weiterhin Einvernehmen, die allgemein zulässige Nutzung „Tankstellen“ und die ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“ auszuschließen.

Einzelhandelsbetriebe zählen grundsätzlich zu den Gewerbebetrieben. Sie sind in Gewerbegebieten zulässig, soweit sie nicht die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO überschreiten und soweit unter Bezugnahme auf § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Einzelhandelsbetriebe bestimmter Betriebstypen oder mit zentrentypischen Sortimenten im Bebauungsplan ausdrücklich ausgeschlossen werden.

Die jetzt vorgeschlagene Ausweisung als Gewerbegebiet knüpft an die bereits auf der Westseite der Dülmener Str. vorgenommene Ausweisung von Gewerbegebietsflächen im Bebauungsplan Nr. 88 an.

Da keine störenden Gewerbebetriebe vorgesehen sind, ist die Ausweisung des Gewerbegebietes nach Einschätzung der Verwaltung in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Wohngebiet „Zur alten Weberei“ möglich. Im Rahmen des Bauantrages wird ein Lärmschutzgutachten erstellt, das auch für die Beurteilung im Rahmen des Bebauungsplans herangezogen werden kann.

Zur Steuerung des Einzelhandels wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser soll Grundlage für die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans werden. Der Eigentümer erkennt im städtebaulichen Vertrag die künftigen Festsetzungen sinngemäß § 33 (1) 3. BauGB an.

Zur Verfahrensbeschleunigung ist die Anwendung der Vorschriften des § 13a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geplant. Sowohl die räumliche Lage, als auch die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung dieses Verfahrens werden erfüllt. Die zulässige Größe der Grundfläche wird deutlich unterschritten, Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, sind nicht geplant. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter sind nicht bekannt.

Da keine Beeinträchtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erwarten ist, kann auf ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

**Anlagen:**  
Entwurf Bebauungsplan