



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 242/2008/1

Dezernat II, gez.

Federführung:

60 - Planung, Bauordnung, Verkehr

Produkt:

60.01 Stadtplanung

Datum:

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen

Vorberatung

Rat der Stadt Coesfeld

Entscheidung

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 "Sökelandstraße"

-Beschluss zur öffentlichen Auslegung

-Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag 1:

Im Bereich des geplanten Elektrofachmarkts wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Geschäftshaus für großflächigen Einzelhandel“ festgesetzt, in den übrigen Bereichen ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen die öffentliche Auslegung mit den geänderten Unterlagen einschließlich der Ergänzung der Begründung (s. Sachverhalt) gem. § 3 BauGB erneut durchzuführen.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit den überarbeiteten Unterlagen einschließlich der Ergänzung der Begründung (s. Sachverhalt) erneut zu beteiligen.

Sachverhalt:

(kursiv gedruckte Teile sind bereits Bestandteil der Begründung entsprechend erster Vorlage)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte die öffentliche Auslegung der Unterlagen bis Mitte August. Seitens der IHK und der Bezirksregierung wurden bei diesem Verfahrensschritt grundsätzliche Bedenken gegen die zusätzliche Ausweisung von Kerngebietsflächen vorgetragen. Das vorhandene Umfeld wird von beiden Behörden nicht als Kerngebiet eingestuft. Wesentliche Einrichtungen, die ein solches Gebiet kennzeichnen (Einrichtungen für Handel, Wirtschaft, Verwaltung und Kultur) seien dort nicht vorhanden. Eine Entwicklung in diese Richtung wird als nicht realistisch angesehen. Die Bedenken konnten zwischen den Beteiligten nicht ausgeräumt werden.

Um zu einer für beide Seiten vertretbaren Lösung zu kommen, hat die Stadt Coesfeld die planungsrechtliche Situation eingehend mit einem Fachanwalt für Planungsrecht erörtert. Aufgrund dieser Beratung wird von der Ausweisung einer Kerngebietsfläche abgesehen. Der Bereich soll zukünftig teilweise als Mischgebiet und teilweise als Sondergebiet mit der

Zweckbestimmung „Wohn- und Geschäftshaus für großflächigen Einzelhandel“ festgesetzt werden. Im Sondergebiet kann dann in Übereinstimmung mit § 11 Abs. 3 BauNVO die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit der vorgesehenen Verkaufsflächenobergrenze (1.000 m²) begründet werden. In dem an das Sondergebiet angrenzende Mischgebiet sind neben Wohnnutzungen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben auch Einzelhandelsnutzungen bis zur Großflächigkeit (über 800qm Verkaufsfläche) zulässig.

Durch die Bezirksregierung wurden im Rahmen des Abstimmungsgesprächs ebenfalls Bedenken gegen die Abwicklung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach §13 a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geäußert. Die Anwendung dieser Verfahrensmöglichkeiten im vorliegenden Fall wurde ebenfalls geprüft. Stadt und Fachanwalt halten die Bedenken der Bezirksregierung für nicht berechtigt.

Am 17.10.2008 wurden die Punkte nochmals mit der Bezirksregierung und der IHK besprochen. Zu den geänderten Unterlagen wurde Einvernehmen erzielt. Das Verfahren wird als Verfahren nach § 13 a BauGB weitergeführt. Die landesplanerische Zustimmung wurde in Aussicht gestellt.

Die Bezirksregierung hat jedoch empfohlen, die für die Entscheidung relevanten Tatsachen noch einmal ausführlich in der Begründung darzustellen, da der Rat sich mit dem Beschluss über die Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (Vorlage 060/2008, Beschluss des Rates vom 13.03.2008) im Rahmen einer informellen Planung befasst hat. Die für die Abwägung maßgeblichen Argumente werden daher in der erweiterten Begründung nochmals dargelegt, damit sie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Sökelandstr.“ (formelles Verfahren) nochmals abgewogen werden können.

Ergänzung der Begründung

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Mit der Erschließung des Bahnhofsquartiers hat die Stadt Coesfeld südlich des historischen Stadtkerns einen ergänzenden Schwerpunkt des Einzelhandels geschaffen. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Bahnhofsquartier“ wurde für die Gartenstraße eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet, um die Verknüpfung des Bahnhofsbereichs mit der Innenstadt zu stärken. Auch das Plangebiet gewinnt durch die - mit der oben beschriebenen Entwicklung einhergehenden - Veränderung der Verkehrsführung auf der Hansestraße, Sökelandstraße und Wiesenstraße an Attraktivität für Geschäfts- und Handelsnutzung und an Bedeutung im Stadtgefüge. Als Ergebnis dieser Überlegung wurden sowohl das Bahnhofsquartier als auch das Plangebiet und die Flächen im Umfeld der Gartenstraße durch Beschluss des Rates vom 13.03.2008 in den förmlich festgelegten „zentralen Versorgungsbereich“ der Stadt Coesfeld gem. § 24 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) einbezogen. Aus Anlass des Verlagerungswunsches eines Elektronikfachmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.000 qm in das Plangebiet sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Entwicklung des Plangebietes im Sinne seiner Funktion als „zentraler Versorgungsbereich“ geschaffen werden. Der Bestand der vorhandenen Nutzungen ist dabei zu sichern und städtebaulich verträglich weiter zu entwickeln.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans 87 „Bahnhofsquartier“ ist bereits die wichtige Verbindungsfunktion der Gartenstraße aufgezeigt worden. Die Rahmenplanung hat zwar ergeben, dass großflächige Einzelhandelsnutzungen hier wirtschaftlich nicht realisiert werden können. Leitbild bleibt aber eine kerngebietsähnliche Nutzungsmischung und -dichte (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, nichtstörendes Gewerbe, Wohnen). Der Bereich ist daher als Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereichs festgelegt worden.

Durch die künftige Verkehrsführung im Bereich Hansestraße, Sökelandstraße, Wiesenstr. bekommt der Bereich westlich der Sökelandstraße eine andere Bedeutung im Stadtgefüge. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs erfolgte daher an der Grenze zum Bahngelände. Einbezogen wurden die Standorte des Lebensmittelmarktes und des

Fachgeschäftes für Baubeschläge im Bereich der Kreuzung Kupferstraße / Wiesenstraße.

Der Ausweisung des Sondergebietes am Bahnhof liegt eine städtebauliche Konzeption zugrunde, die eine Anbindung dieses Bereiches um den Bahnhof an die historische Innenstadt fördern will. Dies setzt in der Gartenstraße aber auch in der künftig die verkehrliche Achse Innenstadt – Bahnhof darstellenden Sökelandstraße eine zügige Verbesserung der städtebaulichen Situation voraus. Die Entwicklung von Flächen für den großflächigen Einzelhandel ist dort ausdrücklich gewünscht. Die Innenstadt bietet aufgrund der Parzellenstruktur kaum Möglichkeiten zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Eine Ergänzung des Angebots ist jedoch erwünscht. Zunächst wurde mit dem Verfahren zum Rahmenplan Gartenstr. geprüft, die Ergänzungsflächen an der Gartenstraße zu platzieren. Eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung hat jedoch aufgezeigt, dass Investitionen in großflächige Einzelhandelsbetriebe dort wegen einer erheblichen Deckungslücke zwischen Aufwand und Ertrag nicht möglich sind. Daher wird diesem Bedarf jetzt mit der Festsetzung eines Sondergebietes „Wohn- und Geschäftshaus für großflächigen Einzelhandel“ an der Sökelandstr. ein entsprechendes Angebot geschaffen.

Auch die Zulassung von Einzelhandel aller Art im Rahmen der Darstellung eines Mischgebietes ist ausdrücklich gewollt. Mit der Ansiedlung dieser Nutzungen soll die Verbindungsachse Bahnhof – Innenstadt gestärkt werden. Mit Zulassung dieser Nutzungen wird eine zügige Revitalisierung dieser Flächen ermöglicht. Auch wenn der betreffende Bereich im Zentralen Versorgungsbereich liegt, wird eine Einschätzung vorgenommen, welche Auswirkungen (auch in einem „worst case“ Szenario) von den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sökelandstr.“ ausgehen könnten.

Die Neuabgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs ermöglicht es, innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen auch außerhalb des historischen Stadtkerns zuzulassen. Das bedeutet nicht, dass damit die verfügbaren Flächen für den Einzelhandel automatisch erweitert werden. Die Stadt hat weiter die Möglichkeit und Verpflichtung, mit Hilfe des Planungsrechts innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs zu differenzieren und beispielsweise empfindliche Bereiche (Jakobiwall) ausschließlich dem Wohnen vorzubehalten. Der spezialisierte Einzelhandel wird sich ohnehin weiter auf die besonders attraktiven Innenstadtlagen konzentrieren. Verfügbare Flächen in den Randlagen der Innenstadt (westliche Süringstraße, südliche Letterstraße, kleine Viehstraße) werden vom Handel zwar angenommen, da die Standortbedingungen sich aber nicht wesentlich vom Hauptgeschäftsbereich unterscheiden (verfügbare Ladengrößen, Stellplätze), sind sie nicht mit „Grüne – Wiese - Standorten“ vergleichbar.

Gewerbliche Nutzungen, die in der Vergangenheit das Bahnhofsumfeld prägten, sollen in diesem Bereich nicht dominieren. Das Wohnen ist aufgrund der Stadtnähe zwar gewünscht, die Wohnnutzung ist aber durch die – zukünftig deutlich zunehmende – Verkehrsbelastung deutlich gestört. Gerade in den Erdgeschosszonen gibt es daher Leerstand bzw. unterwertige Nutzungen. Es ist daher erforderlich, die Entwicklung des städtebaulich als Bindeglied zwischen Bahnhof und Innenstadt wichtigen Gebiets durch die Zulassung von Einzelhandel zu fördern. Durch die Festsetzung einer Mindestgeschosszahl wird sichergestellt, dass eine Mischung aus Einzelhandel, Wohnen und Dienstleistungen entstehen kann.

Um zu einer realistischen Einschätzung der Auswirkungen zu kommen, ist die Teilfläche des Bebauungsplans nach den wahrscheinlichen Nutzungen zu unterteilen:

- neue Grundstücksflächen mit Einzelhandelsnutzung 0,4 ha, (Grundstück Elektrofachmarkt und nördlich angrenzender Gewerbebetrieb)
- Wohnen/Dienstleistungen 0,56 ha, (südlich angrenzende Grundstücke)
- nicht störendes Gewerbe 0,19 ha, (Steinmetzbetrieb)

Es wird deutlich, dass insgesamt nur auf 0,4 ha Grundstücksfläche mögliche Einzelhandelsfläche zusätzlich entstehen werden. Da eine Mindestgeschosszahl festgesetzt wird, werden zusätzlich zum Einzelhandel Wohnungen oder Dienstleistungen entstehen. Die notwendigen Stellplätze müssen auf den Grundstücken nachgewiesen werden. Folgende Beispielrechnung für ein 2000 m² großes Grundstück zeigt die Auswirkungen:

- Grundstücksgröße 2000 m²
- Nutzbare Grundstückstiefe 50 m
- Frontbreite 40 m
- BGF Wohnen / Dienstleistungen $40 * 12 * 2.5 = 1200 \text{ m}^2$
- NF Wohnen $1200 \text{ m}^2 * 0,5 = 600 \text{ m}^2$
- Anzahl Wohnungen 8
- Stellplatzbedarf Wohnungen $8 * 25\text{m}^2 = 200 \text{ m}^2$
- Stellplatzbedarf Einzelhandel 1 STP (25m²) / 30 m² VK (Mischwert großflächiger und nicht großflächiger EH, bei großflächigem EH 1 STP (25m²) / 20 m²VK)
- BGF / VK Einzelhandel 1,3
- m² VK Einzelhandel / m² Grundstücksfläche $1,3\text{m}^2 + 25/30\text{m}^2 (2,13\text{m}^2)$ (großflächig 2,55m²)
- Für ein 2000m² großes Grundstück ergibt sich eine zusätzliche Verkaufsfläche von $2000 - 200 = 1800 / 2,13 = \text{max. } 845 \text{ m}^2$ (großflächig 706 m²). Der Faktor VK/GF beträgt somit 0.4225 (0,353)

Bei 4000m² umzuwandelnder Grundstücksflächen ergeben sich maximal 1.690 m² (großflächig 1.412 m²) Einzelhandel. Die Auswirkungen sind bezogen auf das Umland und den Hauptgeschäftsbereich der Stadt Coesfeld (Innenstadt 27.920 m² VK 2001) zu vernachlässigen.

Als worst case Betrachtung wird unterstellt, dass auch die Flächen des angrenzenden Gewerbebetriebes (Steinmetzbetrieb, schon im gültigen Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt) in Einzelhandel umgewandelt werden. Es ergibt sich eine Gesamtfläche von 5.580 m², aus der max. 2.620 m² (großflächig 1.970m²) Einzelhandelsfläche entstehen könnte. Die Fläche beträgt nicht einmal 10% der Einzelhandelsfläche der Coesfelder Innenstadt. Auch in diesem Fall sind die Auswirkungen als geringfügig anzusetzen.

Die weitere Stärkung des Einzelhandelsstandortes Coesfeld, dessen mittelzentraler Funktion und die zu erwartende zügige Aufwertung der im neuen „Zentralen Versorgungsbereich“ liegenden Verbindungsachse „Sökelandstr.“ zwischen dem Ergänzungsbereich „Bahnhofsquartier“ und dem Hauptgeschäftsbereich Innenstadt rechtfertigen städtebaulich die geringfügigen Auswirkungen auf den Hauptgeschäftsbereich Innenstadt Coesfeld. Erhebliche negative Auswirkungen auf den Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt sind nicht zu erwarten.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO

Das Grundstück für den geplanten Elektrofachmarkt wird aufgrund der Größe der geplanten Verkaufsfläche als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Geschäftshaus“ festgesetzt. Die Festsetzung dieser Flächen als „Mischgebiet“, scheidet aus, da mit der geplanten Verkaufsfläche von 1.000 qm die Grenzen der Großflächigkeit überschritten werden und diese in einem „Mischgebiet“ nicht zulässig wäre. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird im Bebauungsplan auf 1.000 qm begrenzt. Dies entspricht dem derzeit geplanten Vorhaben und einer unter städtebaulichen Gesichtspunkten (z.B. Bauungsstruktur, Stellplatzbedarf) im Verhältnis zu den angrenzenden Grundstücken vertretbaren Nutzungsverdichtung. Da sich das Plangebiet innerhalb des „Zentralen Versorgungsbereichs“ der Stadt Coesfeld befindet, ist eine einschränkende Festsetzung im Hinblick auf die zulässige Sortimentsstruktur für das Plangebiet nicht erforderlich.

Eine Einschränkung der Nutzungen bzw. der Ausschluss bestimmter zentrenrelevanter Sortimente wäre städtebaulich auch nicht begründbar. Würde kein Sondergebiet „Wohn- und Geschäftshaus für großflächigen Einzelhandel“ festgesetzt, würde hier ebenfalls eine Festsetzung als Mischgebiet erfolgen. Die Verkaufsfläche im Sondergebiet ist auf 1000 m² begrenzt, im Mischgebiet wären bis zu 800 m² VK möglich. Die städtebaulichen Auswirkungen einer um 200 m² größeren Verkaufsfläche sind auch vor dem Hintergrund der Gesamtverkaufsfläche der Innenstadt marginal. Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass der vom Bebauungsplan abgedeckten Fläche durch Neuabgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs eine andere städtebauliche Funktion als Ergänzungsbereich für die

Innenstadt zukommt.

Aufgrund des Umfangs der Änderungen ist eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Die Behörden und sonstigen Träger werden darüber informiert und ebenfalls erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Anlagen:

Entwurf der Begründung

Entwurf d. Bebauungsplanes