



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 160/2009

Dezernat II, gez. Backes

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

Datum:
10.06.2009

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	17.06.2009	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	25.06.2009	Entscheidung

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Druffels Weg" **-Änderung des Geltungsbereiches** **-Erlass einer Satzung über die Veränderungssperre im Geltungsbereich des** **Bebauungsplanes Nr. 47 "Druffels Weg" / 3. Änderung**

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, die Abgrenzung des Änderungsbereiches neu zu fassen.
Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Straße Druffels Weg, im Osten durch die östliche Grenze des Grundstücks Druffels Weg 85+87, im Süden durch die südliche Grenze der Grundstücke 85+87 und 91+91a und im Westen durch die Dülmener Straße umgrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem beiliegenden Übersichtsplan ersichtlich.

Beschlussvorschlag 2:

Die Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Druffels Weg“ wird in der beigefügten Fassung beschlossen.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre wird im Norden durch die Straße Druffels Weg, im Osten durch die östliche Grenze des Grundstücks Druffels Weg 85+87, im Süden durch die südliche Grenze der Grundstücke 85+87 und 91+91a und im Westen durch die Dülmener Straße umgrenzt.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Übersichtsplan der als Anlage 1 der Satzung zur Veränderungssperre beiliegt.

Sachverhalt zu 1:

Aufgrund der Konkretisierung der Planung konnte der Bereich für die geplante 3. Änderung auf den heute gewerblich genutzten Planbereich reduziert werden. Für die vorhandene Wohnbebauung besteht derzeit kein Handlungsbedarf.
Aus diesem Grund ist eine Veränderung des Geltungsbereiches erforderlich. Die geänderte Abgrenzung ist aus dem Übersichtsplan erkennbar.

Sachverhalt zu 2:

Die betroffenen Flächen liegen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 47 „Druffels Weg“, der 1975 rechtskräftig geworden ist. Aufgrund der 1975 gültigen Baunutzungsverordnung sind damit auch Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zulässig.
Aus einer derzeit vorliegende Bauvoranfrage ist die Absicht erkennbar, ein solches Vorhaben

(Discounter mit 799 m² Verkaufsfläche) auf einer Teilfläche zu verwirklichen.

Da ein derartiges Vorhaben an dieser Stelle den Bestrebungen der Stadt Coesfeld zur Umsetzung eines Einzelhandelskonzeptes entgegen läuft, besteht für die Stadt die planerische Notwendigkeit regulierend einzugreifen und die Entwicklung des innenstadtrelevanten Einzelhandels und des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels zu steuern.

Die rechtlichen Möglichkeiten ergeben sich aus dem § 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung.

Erste Entwicklungen in Richtung Einzelhandel waren für die betroffenen Flächen bereits im Jahr 2006 erkennbar. Damals war das Eckgrundstück Dülmener Straße/ Druffels Weg der Auslöser für den Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47. Die Änderung sollte bereits zu diesem Zeitpunkt erfolgen, um für die Stadt nicht anzustrebende Entwicklungen zu unterbinden. Die Planung wurde nach dem Änderungsbeschluss jedoch nicht weitergeführt, da durch den Verkauf der Fläche keine problematischen Nutzungen mehr zu erwarten waren. Heute wird das Grundstück durch einen Autohändler genutzt.

Derzeit besteht aufgrund der vorab bereits beschriebenen Bestrebung einen Discountmarkt mit 799 m² Verkaufsfläche auf einer Teilfläche zu errichten, wieder Handlungsbedarf. Aufgrund der Konkretisierungen kann jetzt der Änderungsbereich jedoch auf die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen beschränkt werden. Für die angrenzenden Wohngebäude besteht derzeit kein Handlungsbedarf.

Der Erlass einer Veränderungssperre ist in diesem Fall erforderlich, um die notwendigen Verfahrensschritte zur Steuerung der Entwicklung der Flächen innerhalb des Änderungsbereiches durchzuführen. Beabsichtigt ist nunmehr die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach der Baunutzungsverordnung 1990, unter Ausschluss der nach den Verhältnissen in Coesfeld als zentren- und/oder nahversorgungsrelevant zu qualifizierenden Sortimente.

Innenstadt- oder nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen wurden durch den Rat der Stadt Coesfeld für diese Fläche bereits in der Vergangenheit auf informeller Planungsebene ausgeschlossen. Grundlage für diese Überlegungen waren einerseits das Gutachten des Instituts für Stadt, Standort, Handelsforschung und –beratung Dr. H. Danneberg + Partner GmbH „Stadt Coesfeld-Stadtenwicklung und Stadterneuerung 2000, Coesfeld als Standort von Einzelhandel und Dienstleistungen“ aus dem Jahr 1995 und in Ergänzung und Fortschreibung dieses Gutachtens die Untersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, „Coesfeld als Einzelhandelsstandort“ vom Mai 2001.

Von beiden Gutachtern wurde empfohlen, Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Waren ausschließlich in den im Gutachten dargestellten Zentren zuzulassen. Dies sind zum einen das Stadtzentrum der Stadt Coesfeld und das Ortszentrum des Ortsteils Lette, sowie für nahversorgungsrelevante Sortimente einzelne im Gutachten beschriebene Nebenzentren der Stadt Coesfeld. Der Rat der Stadt Coesfeld hat zu dem letztgenannten Gutachten am 14.02.2002 verschiedene Grundsatzbeschlüsse zu dessen Umsetzung gefasst. Der Rat hat in diesem Zusammenhang u. a. beschlossen:

1. „Die Standortempfehlung der GMA soll der weiteren Stadtentwicklung zugrunde gelegt werden. Standorte der wohnungsnahen Grundversorgung sind: Ortszentrum Lette, Maria Frieden Kalksbecker Weg, Laurentiusviertel Rekener Straße, Crone Borkener Straße.“
2. „An dezentralen Lagen, d. h. in Gewerbegebieten südlich der B 525 und sonstigen Gewerbegebieten einschl. des Bereichs Lübbesmeyerweg/Wasserturm sollen Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der Liste Teil A und B des Einzelhandelserlasses ausgeschlossen werden.“
3. „Dülmener Straße: großflächiger Einzelhandel mit nichtzentrenrelevanten und nichtnahversorgungsrelevanten Sortimenten in Form eines Fachmarktangebotes soll an der Dülmener Straße zwischen der B 525 und dem Stadtzentrum zugelassen und konzentriert werden. Hierzu sind Bebauungspläne aufzustellen oder zu ändern.“

4. „Der Sortimentsbestand vorhandener großflächiger Einzelhandelsbetriebe soll an Standorten, an denen bisher keine verbindliche Bauleitplanung besteht, durch Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen festgeschrieben werden. Im Einzelnen betrifft dies folgende Bereiche:
- Möbelhaus Stall
 - Real Verbrauchermarkt
 - Ford Gatzweiler (B-Plan Nr. 47 „Druffels Weg“)
 - Baumarkt Voss
 - Möbelhaus Haverkämper
 - Autoteile Wittich“

Jetzt ist jedoch eine Nutzung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Warensortimenten beabsichtigt. Damit die Stadt Coesfeld die bereits 1990 erstmals beschlossene und in der Folge des Danneberg-Gutachtens und GMA-Gutachtens jeweils konkretisierte Änderung des Planungsrechtes durchführen kann, ist von der Anwendung der entsprechenden Instrumente des Baugesetzbuches zur Sicherung der Planung (Veränderungssperre und Bauleitplanung) Gebrauch machen.

Im Rahmen des dann notwendigen Änderungsverfahrens sind die Planungsziele der Stadt mit den sonstigen privaten und öffentlichen Belangen abzuwägen.

Die Veränderungssperre ist kurzfristig in Kraft zu setzen.

Anlagen:

Übersichtsplan 3. Änderung

Satzung Veränderungssperre mit Plan