

Stadt Coesfeld

Fachbereich 60 / Planung, Bauordnung, Verkehr

Dringlichkeitsentscheidung gem. § 60 Abs. 1 Satz 2 GO NRW

Betreff:

Erlass einer Satzung über eine erneute Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.47 „Druffels Weg“ -3. Änderung-

Im Wege einer Dringlichkeitsentscheidung gemäß § 60 Abs. 1 Satz 2 GO NRW wird die Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Druffels Weg“ 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:

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:

„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.“

„An dezentralen Lagen, d. h. in Gewerbegebieten südlich der B 525 und sonstigen Gewerbegebieten einschl. des Bereichs Lübbgesmeyerweg/Wasserturm sollen Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der Liste Teil A und B des Einzelhandelserlasses ausgeschlossen werden.“

„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.“

„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 zu machen.

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

Die mit Datum vom 25.6.2009 vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossene und am 30.06.2009 in Kraft getretene Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Druffels Weg“ ist inzwischen außer Kraft getreten. Die vom Rat am 03.02.2011 beschlossene Verlängerung um 1 Jahr ist aufgrund einer nicht fristgerecht durchgeführten Bekanntmachung nicht rechtskräftig geworden.

Die für die städtebauliche Steuerung notwendigen Bebauungsplanverfahren konnten bislang nicht zum Abschluss gebracht werden. Wesentliche Grundlage für die Weiterführung des Planverfahrens ist das Ergebnis des Einzelhandelsgutachtens, das von der Stadt Coesfeld beauftragt wurde. Das abschließende Gutachten liegt erst seit April/Mai 2011 vor. Das Bebauungsplanverfahren kann erst jetzt weitergeführt werden. Um städtebauliche Fehlentwicklungen auszuschließen ist eine erneute Veränderungssperre nach § 17 (3) BauGB für den Zeitraum von einem Jahr zu beschließen. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung bestehen weiterhin.

Die erneute Veränderungssperre ist kurzfristig in Kraft zu setzen.

Da die nächste Ratssitzung erst am 29.09.2011 stattfindet, haben der Bürgermeister sowie ein Ratsmitglied über den Erlass der erneuten Veränderungssperre zu entscheiden.

Coesfeld, 20.07.2011

Heinz Öhmann

Bürgermeister

Charlotte Ahrendt-Prinz

Ratsmitglied



Satzung

der Stadt Coesfeld über die erneute Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 47 „Druffels Weg“ / 3. Änderung

Aufgrund der §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert am 12.04.2011 (BGBl. I S. 619), und gem. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nord-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (GV NRW S. 458) in der zurzeit gültigen Fassung, hat der Bürgermeister der Stadt Coesfeld, Heinz Öhmann, gemeinsam mit dem Ratsmitglied Charlotte Ahrendt-Prinz im Wege einer Dringlichkeitsentscheidung gemäß § 60 Abs. 1 Satz 2 GO NRW nachstehende Satzung beschlossen:

§ 1

Zu sichernde Planung

Der Rat hat in seiner Sitzung am 02.02.2006 die 3. Änderung des Bebauungsplanes und am 25.06.2009 die Änderung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Druffels Weg“ beschlossen. Die Abgrenzung des geänderten Geltungsbereiches wird in § 2 genannt. Die Veränderungssperre wird zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet erlassen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Grundstücke, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 15, Flurstücke 850 und 1079.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

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 Druffels Weg 85+87 und 91+91a und im Westen durch die Dülmener Straße.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus der Karte, die als Anlage 1 zur Veränderungssperre Teil der Satzung ist.

§ 3

Rechtswirkungen der Veränderungssperre / Verbote

In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB:
 - a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen, oder über die in einem anderen Verfahren entschieden wird;
 - b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten, auch wenn sie keine Vorhaben nach Buchstabe a) sind;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4

Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von einem Jahr, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtskräftig wird.

Bekanntmachungsanordnung:

Die vorstehende Satzung vom 20.07.2011 über die erneute Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet Nr. 47 „Druffels Weg“ / 3. Änderung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

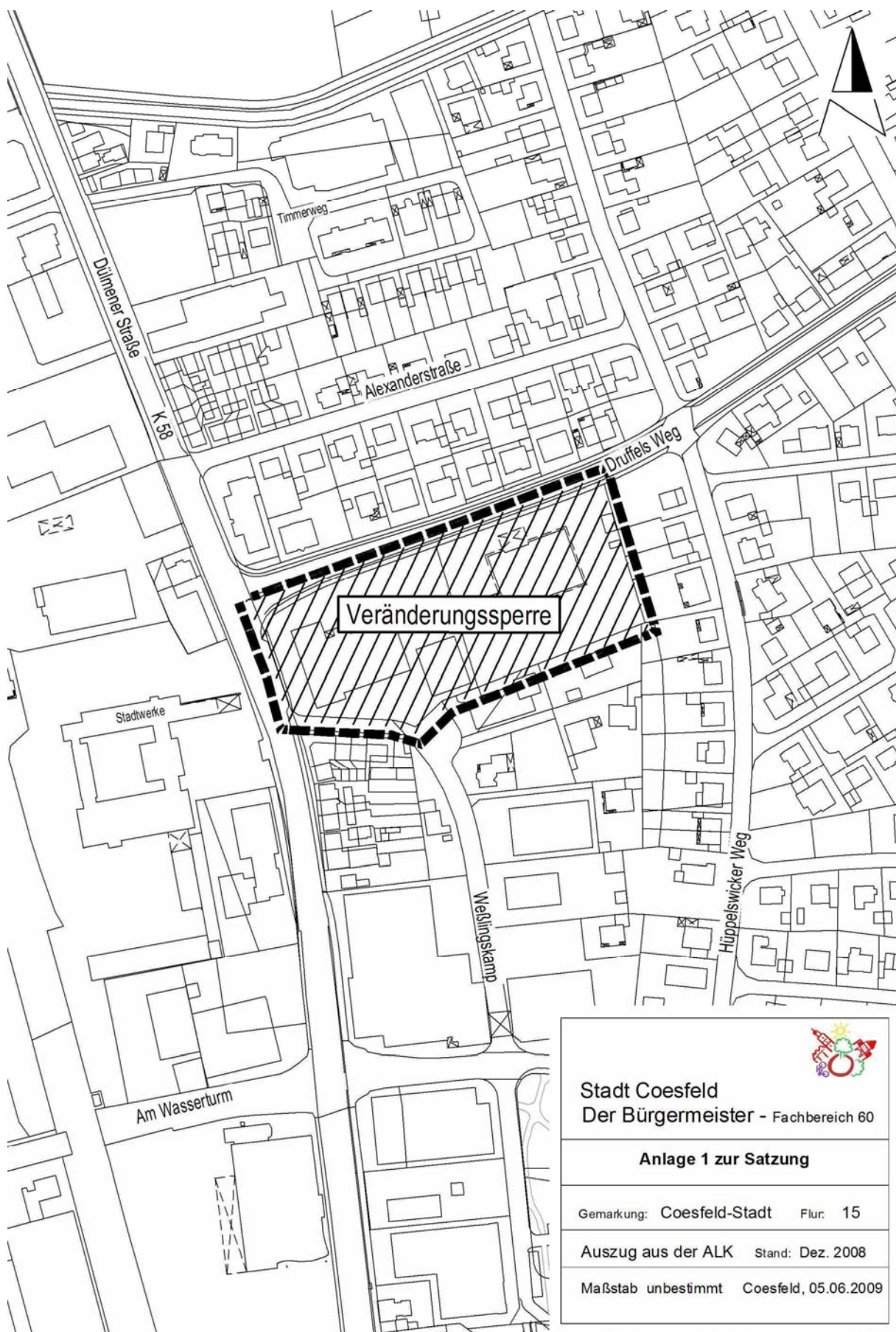
Es wird darauf hingewiesen, dass

- a) eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich wird, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Coesfeld, Fachbereich 60, Markt 8, 48653 Coesfeld, geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen;
- b) die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) gemäß § 7 Abs. 6 GO NRW nach Ablauf eines Jahres seit Veröffentlichung dieser Bekanntmachung nicht mehr gegen diese Satzung geltend gemacht werden kann, es sei denn;
 - aa) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
 - bb) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
 - cc) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
 - dd) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Coesfeld vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt;
- c) ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen kann, wenn die in § 18 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei der Stadt Coesfeld beantragt. Das Erlöschen des Entschädigungsanspruchs richtet sich nach § 18 Abs. 3 BauGB.

Coesfeld, den 20.07.2011

Heinz Öhmann

Bürgermeister



Stadt Coesfeld
Der Bürgermeister - Fachbereich 60

Anlage 1 zur Satzung

Gemarkung: Coesfeld-Stadt Flur: 15

Auszug aus der ALK Stand: Dez. 2008

Maßstab unbestimmt Coesfeld, 05.06.2009