

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
24.04.2014

Beratungsfolge:
Bezirksausschuss

Sitzungsdatum:
06.05.2014 | Kenntnisnahme

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 "Gewerbegebiet Lette Süd" -Erweiterung Raiffeisen -Einzelhandel

Sachverhalt:

Vorhaben

Die Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 73 „Gewerbegebiet Lette Süd“ aufgestellt (Rechtskraft 22.06.2002). Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war die damals immer notwendiger werdende Erweiterung bzw. Verlagerung des in Lette ansässigen Betriebs Fahrzeugbau Krampe. Die Fa. Krampe hat in Folge einen Teil der im Bebauungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen erworben.

Die Fa. Krampe hat aber 2009 nach Schließung der Kaserne den Betrieb in den Industrie- und Gewerbepark Flamschen verlegt. Sie benötigt das im Bebauungsplan liegende Gewerbegrundstück nicht mehr. Die benachbarte Firma Raiffeisen Maria Veen Lette eG. zeigte kurz danach Interesse, einen Teil der Fläche zur Erweiterung des Betriebes nutzen. Eine Nutzung ist jedoch nur sinnvoll, wenn der zwischen dem bestehenden Betrieb und der zu erwerbenden Fläche liegende öffentliche Weg verlegt wird. Das darauf abgeänderte Konzept (**Anlage 1**) sieht eine Verlegung des Fuß- und Radweges an die Südseite des von der Raiffeisen eG zu erwerbenden Grundstücksteils vor. An der Ostseite ist eine ca. 9,00 m breite neue öffentliche Verkehrsfläche zum südlichen Teil des Flurstücks 86 vorgesehen, über die künftig der Rad- und Fußweg geführt werden kann.

Planungsrechtliche Situation

Das projektierte Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 „Gewerbegebiet Lette Süd“. Für die Realisierung des Vorhabens sind derzeit mehrere Abweichungen / Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig. Bezirksausschuss, Ausschuss für Umwelt Planen und Bauen und der Rat der Stadt Coesfeld haben sich bereits 2010 mit der Thematik befasst (Vorlage 108/2010). Grundlegende Ziele einer Neuordnung wurden dargelegt und beraten. Der Rat hat die Verwaltung damals einstimmig (3 Enthaltungen) beauftragt, mit den Beteiligten Krampe und Raiffeisen eG einen städtebaulichen Vertrag zur Vorbereitung eines Änderungsverfahrens und zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse abzuschließen.

Zielsetzung der Neuordnung

Mit den Beteiligten Krampe und Raiffeisen eG wurde die Situation eingehend erörtert. Die weiteren Absichten wurden dargestellt. Bei der Neuordnung sollen im Wesentlichen folgende Ziele berücksichtigt werden.

1. Kurzfristig sollte eine Erweiterung des Geländes der Raiffeisen ermöglicht werden.
2. Die Beteiligten einigen sich auf die Grundkonzeption zur Änderung des Bebauungsplanes.
3. Die Raiffeisen eG verpflichtet sich, den bestehenden Fuß- und Radweg solange aufrecht zu erhalten, wie sie diesen noch nicht in ihre Nutzung einbezieht. Sie trägt die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht. Will die Genossenschaft den bisherigen Rad- und Fußweg in die gewerbliche Grundstücksnutzung einbeziehen, ist zuvor ein neuer Rad- und Fußweg nach Vorgaben der Stadt herzurichten. Die Genossenschaft trägt die Materialkosten, die Stadt führt die Arbeiten durch.

Weiteres Verfahren

Ein Bebauungsplanverfahren ist wegen anderer Prioritäten kurzfristig nicht durchführbar. Die Beteiligten haben im Jahre 2010 dazu Übereinstimmung erzielt. Der Rat hat den dargestellten Absichten zugestimmt.

Die Beteiligten haben sich in dem städtebaulichen Vertrag im gleichen Jahr auf die Ziele der künftigen Bebauungsplanänderung verständigt. Auf der Grundlage des Vertrages können Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden. Die Bebauungsplanänderung soll dann in den nächsten Jahren auf Kosten des Investors durchgeführt werden.

Inzwischen liegt ein Entwurf für einen Bauantrag zur Nutzung des Grundstücks vor. Die abschließend geplanten Baumaßnahmen sind in der **Anlage 2** dargestellt. Die vertraglich vereinbarten Voraussetzungen sind somit als Grundlage für die zugesagten Befreiungen zu schaffen. Alle Beteiligten sind darüber informiert. Die erforderlichen Baumaßnahmen sollen in Abstimmung mit dem Fachbereich 70 kurzfristig umgesetzt werden.

Einzelhandel

Im Zusammenhang mit diesen Abstimmungen und der zukünftig anstehenden Bebauungsplanänderung hat die Firma Raiffeisen Maria Veen Lette eG den Wunsch geäußert, die derzeit auf dem Gelände vorhandenen Einzelhandelsfläche deutlich (angestrebt ca. 1.500 m²) in Richtung „Baustoffhandel“ zu erweitern, um hier marktfähig zu werden und damit die Versorgung für den Ortsteil Lette zu sichern.

Bislang ist die Gesamtverkaufsfläche durch den Bebauungsplan auf 700 m² begrenzt. Gleichzeitig ist das Warensortiment der Firma Raiffeisen Maria Veen Lette eG und dessen Einzugsbereich eingeschränkt und soll ergänzend Geschäfte des Zentralen Versorgungsbereiches im Dorfkern Lettes nicht beeinträchtigen. Diese Einschränkungen sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 abgestimmt und beschlossen worden.

Das Grundstück der Raiffeisen Maria Veen Lette eG befindet sich im Gewerbegebiet. Insofern sind Einzelhandelsnutzungen nur bis zur Grenze der „Großflächigkeit“ zulässig.

Mit der angestrebten Erweiterung wird diese Grenze überschritten.

Im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes sind somit die Möglichkeiten und Konsequenzen der Erweiterung zu einem „großflächigen Einzelhandelsbetrieb“ zunächst zu untersuchen. Dabei ist auch die Gesamtentwicklung des Einzelhandels in Lette und Umgebung gutachterlich zu betrachten. Konkretere Aussagen zu den Möglichkeiten können erst danach erfolgen.

Anlagen:

Anlage 2 / Lageplan Erweiterung

Anlage 1 / Konzept 1. Änderung d. Bebauungsplanes