

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

Datum:
13.03.2017

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	22.03.2017	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	30.03.2017	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 47a "Gewerbegebiet Dülmener-/Alexanderstraße" - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) – in der zurzeit gültigen Fassung – den Bebauungsplan Nr. 47a „Gewerbegebiet Dülmener-/Alexanderstraße“ auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufzustellen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Süden durch den Druffels Weg
- im Westen durch die Dülmener Straße
- im Norden durch die Alexanderstraße
- und im Osten durch die Flurstücksgrenzen zu den Flurstücke 865 und 1040 im Flur 15 Gemarkung Coesfeld-Stadt.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 15, Flurstücke 769 und 725.

Die Abgrenzung ergibt sich auch aus dem beigefügten Lageplan.

Sachverhalt:

Ausgangssituation:

Ende 2016 hat der Fahrradhandel Dülmener Straße 73 (mit angeschlossener Reparaturwerkstatt) geschlossen. Die 1989 errichtete I-geschossige Gewerbehalle mit rd. 400 m² Verkaufsfläche (zzgl. Werkstatt, Büro, Lager) auf dem knapp 1.300 m² großen Grundstück steht nun zum Verkauf.

Das flexibel nutzbare Gebäude befindet sich mit repräsentativer Lage an der Dülmener Straße am Einmündungsbereich des Druffels Weges. Nördlich grenzt die Alexanderstraße an, über die die rd. 12 Besucherstellplätze erschlossen sind.

Das rein gewerblich genutzte Grundstück liegt im westlichen Ende des Bebauungsplan 47 „Druffels Weg“, dort ist ein Mischgebiet nach BauNVO mit einer max. zulässigen III-Geschossigkeit allein für die Liegenschaft des Fahrradhandels festgesetzt. Direkt östlich grenzen Wohngebäude im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet nach BauNVO an. Im

benachbarten Wohnhaus Druffels Weg 98/98a befindet sich im Erdgeschoss noch eine Sparkassenfiliale.

Südlich des Einmündungsbereiches Druffels Weges befindet sich ein Autohaus. Auf der westlichen Seite der Dülmener Straße ist fast durchgängig Gewerbe oder Dienstleistungsnutzungen vom Innenstadtrand bis zur B 525 angesiedelt (Autohäuser, Tankstellen, nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel, Baumarkt, Stadtwerke, Ärzte, Kanzleien, produzierendes Gewerbe etc.). Auf der Ostseite der Dülmener Straße wechseln sich jeweils längere Abschnitte mit Wohn- oder gewerblicher Nutzung ab, unter anderem mit einem real-Warenhaus). Untergeordnet sind gastronomische Einrichtungen wie McDonalds, BurgerKing, Subway oder eine Backfiliale mit Café im Vorkassenbereich des real-Marktes errichtet worden.

Die Dülmener Straße stellt in Coesfeld eine der meist befahrenen innerstädtischen Haupterschließungsstraßen dar – mit starkem Durchgangs- und Zielverkehr und einem DTV von über 10.000 KFZ je nach Abschnitt.

Als potentielle Nachnutzer des Gebäudes Dülmener Straße 73 haben sich im Rahmen der Bauberatung bei der Stadtverwaltung Coesfeld drei Betreiber von Einzelhandelsnutzungen sowie zwei Betreiber aus dem Gastronomiebereich nach der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit ihrer beabsichtigten Konzepte erkundigt. Zwei waren den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten zuzuordnen, ein Konzept als zentrenrelevantes Sortiment laut „Coesfelder Sortimentsliste“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts von 2011. Bei den Gastronomieanfragen kommt eine aus dem Bereich Bäckerei / Café mit bis zu 150 Sitzplätzen, die andere Anfrage bezog sich auf einen großen Imbiss (Restaurant).

Im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsprüfung ist die Frage aufgetreten, ob die bislang für das Grundstück vorgesehene Mischgebietsfestsetzung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet im Sinne einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu steuern vermag. Mischgebiete dienen im Grundsatz dem gleichwertigen Nebeneinander von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Charakter des Mischgebietes ist gerade durch eine derartige Nutzungsmischung in § 6 BauNVO vorgegeben. Diese Nutzungsmischung ist jedoch bei der bisherigen Grundstücksnutzung nicht gegeben und wäre auch bei den Nutzungen, die bislang als Nachnutzungsoptionen an die Stadt herangetragen wurden, nicht gegeben. Dies wirft die Frage auf, ob es städtebaulich sinnvoll ist, an der Mischgebietsfestsetzung festzuhalten. Dies ist nicht der Fall, da mit Blick auf die beschränkte Größe des bislang als Mischgebiet überplanten Bereichs tatsächlich mit einer gemischten Nutzungsstruktur nicht zu rechnen ist. Mit Blick auf die Lagegunst des Grundstücks zur Dülmener Straße einerseits und auf die bestehende Verkehrslärmbelastung andererseits ist hier vielmehr eine gewerbliche Nutzung angemessen. Diese muss aber dem Schutzanspruch der benachbarten Wohnbebauung Rechnung tragen und darf daher das Wohnen nicht wesentlich stören. Hieraus ergibt sich die städtebauliche Erforderlichkeit zur Änderung des Bebauungsplans. Hinsichtlich des Spektrums der in Betracht kommenden gewerblichen Nutzungen sind weitere städtebauliche Überlegungen zu berücksichtigen, die nachfolgend dargestellt werden;

Empfehlungen zum Sonderstandort Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 (EHZK):

Im Kap. 6.3.2 des EHZK wird der Sonderstandort „Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße“ beschrieben, der zwischen dem Kreisverkehr Dülmener-/Grimping-/Hansestraße und dem Zufahrtsohr zur B 525 verortet ist, und es sind Empfehlungen zur Entwicklung dieses Raumes hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten für Einzelhandel mit Beschluss des EHZK zu verfolgenden Zielen der Stadtentwicklung geworden:

.... Der Bereich ist gemessen an der Verkaufsfläche nach dem Innenstadtzentrum die größte Einzelhandelsagglomeration in Coesfeld. Hinsichtlich seiner Verkehrsanbindung für den Pkw-Verkehr ist er durch die überörtliche und örtliche Verkehrsfunktion der umgebenden Straßen gut ausgestattet. Der Standort ist heute bereits durch Angebote aus dem nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereichen geprägt. Diese Standorteigenschaften sollten als positive Entwicklungsvoraussetzungen für die Weiterentwicklung genutzt werden.

Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Auch wenn bereits Einzelhandelsangebote aus den nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereichen vorhanden sind, so stehen anteilig andere Sortimentsbereiche dennoch in deutlicher Konkurrenz einerseits zum Innenstadtzentrum, andererseits aber auch zum Nahversorgungszentrum Lette. Damit die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsfähigkeit dieser zentralen Versorgungsbereiche gewährleistet werden kann, sollte der Verkaufsflächenanteil für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente daher begrenzt und mittel- bis langfristig reduziert werden.

Neue Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen künftig primär

nur noch im Innenstadtzentrum und untergeordnet im Nahversorgungszentrum Lette

stattfinden. Neue Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollten künftig überwiegend in den bislang unterversorgten Bereichen Coesfelds (siehe Kapitel 4.6) sowie in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden (vgl. Ansiedlungsleitsätze in Kapitel 6.6).

Somit verbleiben für den Sonderstandort folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende Standortfunktionen: Er soll dauerhaft Standort sein

- für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment,*
- auch für den kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.*

....

Städtebauliche Ziele für den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans:

Im direkten Umfeld des Einmündungsbereiches Druffels Weg an der Dülmener Straße verfügt das Grundstück über eine hohe Attraktivität für eine gewerbliche Nutzung, die durch eine starke Kundenorientierung charakterisiert ist oder für Gewerbe, das einen gut auffindbaren, repräsentativen Standort bevorzugt, aber keinen Innenstadt-Standort benötigt oder anstrebt. Der Standort ist auch geeignet für Einzelhandelsnutzungen – hier ist jedoch ein Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten laut Coesfelder Liste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von 2011 vorzusehen. Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel ist aus jetziger Sicht als zulässig anzusehen, wenn auch nicht unbedingt offensiv zu entwickeln.

Der Standort ist andererseits – allein aus Gründen des Immissionsschutzes gegenüber der direkt angrenzenden Wohnbebauung – für störendes Gewerbe ungeeignet. Der Immissionsschutz ist ebenso bei nichtstörendem Gewerbe zu beachten, was die Größe, Frequenz und Nutzungszeiten von Kundenstellplätzen betrifft. So muss starker Zu- und Abfahrtsverkehr, ggf. auch an Wochenenden oder in den Nachstunden beurteilt werden. Auch Geruchsimmissionen etwa von Gastronomienutzungen müssen als beachtenswerter Faktor planungsrechtlich beurteilt werden.

Wohnen ist zwar an der Dülmener Straße auf der Ostseite vertreten, aber überwiegend als Bestandsgebäude aus den dem letzten Jahrhundert, ggf. verbunden mit dem (früheren) Betrieb des Eigentümers. Aufgrund der sehr starken Verkehrsbelastung auf der Dülmener Straße als Einfallstraße und der strukturell sinnvolleren Entwicklung als Dienstleistungsstandort wird nach derzeitiger Einschätzung eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach § 8 BauNVO Gewerbegebiet GE als städtebaulich sinnvolle Art der baulichen Nutzung für den Standort vorgeschlagen. Die nahe Wohnnutzung schließt zwar den Ausschluss aller Betriebe der Abstandsklassen I-VII nach Abstandserlass NRW ein, dies wird aber auch der gewünschten städtebaulich hochwertigen Entwicklung der Dülmener Straße gerecht („eingeschränktes Gewerbegebiet“). Zielsetzung des Planverfahrens ist daher, dass Baugebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festzusetzen und hier demgemäß nur Gewerbebetriebe zuzulassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören und daher auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Dabei berücksichtigt die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes auch den bestehenden Baukörper: ohne aufwendige bauliche Eingriffe ist die Bausubstanz für einen Gewerbebetrieb nach Inkrafttreten eines Bebauungsplans nachnutzbar.

Nach § 1 (5) BauNVO kann „im Bebauungsplan ... festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 und 13 allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.“ Nach § 1 Abs. 9 BauNVO können auch bestimmte Unterarten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen als zulässig oder nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden.

So sind zum einen aus dem EHZK zum Nutzungsaspekt Einzelhandel begrenzende oder ausschließende Festsetzungsnotwendigkeiten für die städtebauliche Zielsetzung des aufzustellenden Bebauungsplans ableitbar. Zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe sollen innerhalb des Baugebietes mit Blick auf die städtebauliche Absicht der Stadt Coesfeld zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche nicht als zulässig festgesetzt werden.

Darüber hinaus sollen auch Gastronomienutzungen/Schank- und Speisewirtschaften als Nutzungsart im eingeschränkten Gewerbegebiet ausgeschlossen werden. Zum einen besteht in dem betroffenen Stadtraum kein weiterer Bedarf an derartigen Nutzungen. Zum anderen tragen gerade auch Gastronomienutzungen zur Attraktivität und Funktionalität des Innenstadtbereichs bei. Primär sollten diese Nutzungen daher in der Innenstadt angesiedelt werden. Jedenfalls soll durch die Ansiedlung einer publikumsstarken gastronomischen Nutzung keine weitere Aufwertung der bestehenden Lage entlang der Dülmener Straße im Verhältnis zur Innenstadt erfolgen.

Bauvoranfrage und ihre Zurückstellung:

Im Februar dieses Jahres ist eine Bauvoranfrage zur Umnutzung und zum Umbau des Gebäudes Dülmener Straße 73 zu einer Bäckerei mit Café eingereicht worden. Die vorgenannten städtebaulichen Erwägungen zur angestrebten Art der baulichen Nutzung im aufzustellenden Bebauungsplan 47a „Gewerbegebiet Dülmener-/Alexanderstraße“ sind Grundlage zur Zurückstellung der Bauvoranfrage nach § 15 BauGB um 1 Jahr, in dem das Aufstellungsverfahren vorangebracht werden soll. Ggf. ist mit fortschreitenden Verfahren die Notwendigkeit eines Beschlusses über eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB für das Bebauungsplangebiet erforderlich.

Anlagen:

Plan Abgrenzungsbereich B-Plan