



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 007/2006

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:
60.01.02 Bauleitplanung

Datum:
11.01.2006

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	25.01.2006	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	02.02.2006	Entscheidung

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Druffels Weg" -Änderungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung den Bebauungsplan Nr. 47 „Druffels Weg“ zu ändern.

Das Änderungsgebiet liegt im südlichen Stadtbereich und umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 „Druffels Feld“.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung wird durch die „Alexanderstraße“, durch die nördlichen, westlichen und östlichen Grenzen der Grundstücke „Hüppelswicker Weg“ 35, „Druffels Weg“ 68, 68b, 66, 66b, durch den „Druffels Weg“, durch den „Hüppelswicker Weg“, durch die nördlichen Grenzen der Grundstücke „Hüppelswicker Weg“ 62, „Weßlings Kamp“ 1 und 1a, durch die Straße „Weßlings Kamp“, durch den Stichweg „Weßlings Kamp“ (Verbindung zur „Dülmener Straße“) sowie durch die „Dülmener Straße“ umgrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem beiliegenden Übersichtsplan ersichtlich.

Sachverhalt:

Der Bereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 47 „Druffels Weg“ unterlag bisher keinem Entwicklungsdruck. Im Zusammenhang mit der Aufgabe der Nutzung als KFZ-Einzelhandelsbetrieb und -werkstatt hat der Eigentümer sich mehrfach über die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks erkundigt. Insbesondere ging es dabei um die Frage, ob auf dem Grundstück auch zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel möglich ist. Von besonderem Interesse war die Ansiedlung von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels.

Auf der Grundlage der erstmals bereits 1990 vom Rat formulierten Planungsabsichten, die dann durch die Beschlüsse zum Danneberg-Gutachten und GMA-Gutachten weiter konkretisiert wurden, wurde dem Eigentümer die Sachlage mehrfach erläutert. Im Ergebnis wurde ihm mitgeteilt, dass der gültige Bebauungsplan aus den 70er Jahren in seiner bisherigen Fassung Einzelhandel zwar zulasse, die Anpassung des Bebauungsplanes an die aktuelle Baunutzungsverordnung und ein Ausschluss nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente aber bereits 1990 als Planungsziel vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossen worden sei. Durch die sich 1995 und 2002 anschließenden Beschlüsse zum Einzelhandelskonzept der Stadt Coesfeld sei dies aktuel-

ler Planungswille der Stadt Coesfeld sei. Dem Eigentümer wurde außerdem mitgeteilt, dass die Verwaltung bei der Stellung eines Baugesuchs, das eine Nutzungsänderung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten beinhaltet, dem Rat die Durchführung des Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan empfehlen würde. Ergänzend teilte der Fachbereich 60 dem Eigentümer auf Grund einer schriftlichen Anfrage zur Genehmigungsfähigkeit von „SB-Märkten u. ä.“ am 18.05.2005 ebenfalls schriftlich mit, dass konkrete Aussagen über die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben nur auf der Grundlage konkreter Nutzungskonzepte getroffen werden können.

Mit Schreiben vom 07.12.2005 bittet der Eigentümer nun um kurzfristige Stellungnahme bzgl. der Nutzungsfähigkeiten des Grundstücks. Der Bürgermeister hat dieses Schreiben mit Darstellung der derzeitigen Situation beantwortet. Zur Klarstellung für beide Seiten hält es die Verwaltung aber für erforderlich, jetzt das beabsichtigte Änderungsverfahren für den Bebauungsplan durchzuführen. In diesem Verfahren muss dann die Abwägung der vom Rat beschlossenen Planungsziele mit den sonstigen öffentlichen und privaten Belangen erfolgen.

Die Bereiche sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld als „gewerbliche Bauflächen“ und „Wohnbauflächen“ festgesetzt. Inwieweit eine Änderung des Flächennutzungsplanes noch erforderlich ist, wird im weiteren Verfahren geprüft und abgestimmt.

Anlagen:
Übersichtsplan