

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

60.01 Stadtplanung

Datum:

21.08.2014

Beratungsfolge:

Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen

Rat der Stadt Coesfeld

Sitzungsdatum:

10.09.2014

25.09.2014

Vorberatung

Entscheidung

Erweiterung des Zweiradhandels Radwelt - vorhabenbezogener Bebauungsplan

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, für eine Betriebserweiterung des Zweiradhandels „Radwelt“ ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die Kosten trägt der Vorhabenträger. Über die zeitliche Abwicklung ist im Rahmen der Überarbeitung der Prioritätenlisten 2014 für den FB 60 Planung, Bauordnung und Verkehr zu entscheiden.

Sachverhalt:

Der Zweiradhandel „Radwelt“ betreibt seit 2002 Laden und Werkstatt an der Dülmener Straße. Die Voraussetzungen wurden zunächst über einen städtebaulichen Vertrag (Vertrag vom 22.02.2002) geschaffen, der Vertrag wurde Bestandteil der Baugenehmigung. 2007 wurde hier Planungsrecht über den Bebauungsplan Nr. 113 „Wesslings Kamp“ geschaffen.

Der Betreiber beabsichtigt nun, den Betrieb noch einmal deutlich zu erweitern. U.a. durch den aktuellen Trend zu E-Bikes hat sich der Bedarf an Ausstellungs- und damit Verkaufsfläche deutlich verändert. Geplant ist eine Erweiterung der Verkaufsflächen nach Norden und Osten und der Lagerflächen nach Osten und Süden. Nach Süden soll die Stellplatzanlage erweitert werden. Es sind 65 Kundenparkplätze geplant. Östlich des Gebäudes ist eine Stellplatzanlage für 11 Mitarbeiter vorgesehen. Die Mitarbeiterstellplätze liegen zum Teil auf einer Fläche, die sich im Eigentum der Stadt befindet und vom Abwasserwerk bewirtschaftet wird. Hier ist eine Grundstücksregelung zu treffen (Kauf / Pacht).

Die geplante Baufläche überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen. Die Baugrenzen sind maßgeblich bestimmt von den Anbaugrenzen an Bundesstraßen. Es ist in der Regel nicht möglich, innerhalb eines Abstandes von 20 m an der Bundesstraße zu bauen. Der Landesbetrieb Straßen NRW hat dem Antragsteller jedoch nach Prüfung signalisiert, dass die geplante geringfügige Unterschreitung des Abstandes mitgetragen werden kann. Es handelt sich hier nicht um die freie Strecke sondern um den sog. Auffahrtsarm zur B 525.

Die neue Verkaufsfläche soll ca. 1.550 m² betragen. Der Bebauungsplan begrenzt die Verkaufsfläche zurzeit auf 880 m². Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist seitens des Antragstellers gutachterlich nachzuweisen, dass die geplante Verkaufsflächenerweiterung städtebaulich verträglich ist.

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.113 gehörte das Sortiment Fahrräder und Zubehör zu den zentrenrelevanten Sortimenten. Mit den Beschlüssen zum Einzelhandelskonzept 2011 wurde die „Coesfelder Liste“ der zentrenrelevanten Sortimente neu gefasst. Fahrräder und Zubehör sind nun als nicht zentrenrelevant eingestuft worden. Dennoch ist eine Verträglichkeitsprüfung erforderlich und zwar in Bezug auf eine mögliche Auswirkung des Vorhabens auf benachbarte Grund- und Mittelzentren und in Bezug auf die Feinsteuerung der Sortimentsliste (Nebensortimente). Es ist aber davon auszugehen, dass ein Vorhaben in der beabsichtigten Größe verträglich ist.

Nachzuweisen im weiteren Verfahren wäre die Angemessenheit der verfügbaren Stellplätze. Dies soll durch ein Fachgutachten geschehen (wie Hagebau/Gartencenter).

Um das Vorhaben bestmöglich steuern zu können, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Kosten trägt der Antragsteller.

Der Antragsteller möchte das Objekt bis zum Frühjahr 2016 errichten und daher im Mai 2015 den Bauantrag stellen. Um die vom Antragsteller beabsichtigten zeitlichen Ziele zu berücksichtigen, müsste mit dem Verfahren noch in diesem Jahr begonnen werden, um im Mai 2015 bei Vorlage des Bauantrages zumindest einen Verfahrensstand nach § 33 BauGB zu haben. Für die Verfahrenssteuerung sind aber akut keine personellen Kapazitäten vorhanden. Insofern ist im Rahmen der Überarbeitung der Prioritätenliste über den Zeitplan zu entscheiden.

Anlagen:

Anschreiben

Pläne EG und OG