

Beschlussvorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 27.05.2008	Genehmigungsvermerk Datum: 04.06.2008
Tagesordnungspunkt 2.3	Bezeichnung der Vorlage: Bebauungsplan I-41, Wegberg - Fußbachstraße - Aufstellungsbeschluss		Bürgermeisterin:
Vorlage-Nr: VO/0789/08			Gez. H. Klein
Zu beraten im:			
Datum	Gremium		
17.06.2008	Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung		
24.06.2008	Rat der Stadt Wegberg		

Sachverhalt:

Die Beratung über die Aufstellung des Bebauungsplanes I-41, Wegberg - Fußbachstraße wird aufgrund des unmittelbaren Sachzusammenhangs mit dem Themenfeld „Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept“ und der bevorstehenden Sitzungspause im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung geführt. Die Fassung des Aufstellungsbeschlusses obliegt dem Rat der Stadt.

Im Bereich der Fußbachstraße sind auf dem ehemaligen Gelände der Molkerei und der Raiffeisenwarengenossenschaft in den letzten Jahren zwei Lebensmitteldiscounter, ein Tierfutterfachmarkt sowie ein Getränkeabholmarkt entstanden. Des Weiteren wird noch ein Frischemarkt mit Metzgerei realisiert. Neben diesen Betrieben wurde ein Drogerie- und Textilmarkt auf dem ehemaligen Raiffeisengelände genehmigt. Die genehmigte Verkaufsfläche für den Textilmarkt liegt bei 320 qm. Mit Datum vom 15.04.2008 sind prüffähige Unterlagen eingegangen, die eine Vergrößerung der Verkaufsfläche des Textilmarktes auf etwa 540 qm beinhalten. Die Gesamtverkaufsfläche würde dann im Bereich der Fußbachstraße ca. 3.200 qm betragen.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes wurden die zentralen Versorgungsbereiche abgegrenzt (siehe Entwurf des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes). Der zentrale Versorgungsbereich des Hauptzentrums Innenstadt umfasst die Fußgängerzone mit den Straßen Hauptstraße, An der Gracht und Karmelitergasse sowie zwei angrenzende Passagen, den Rathausplatz, den südlichen Abschnitt der Bahnhofstraße (bis zum neuen Kreisverkehrsplatz) und den nördlichen Teil der Kreuzherrenstraße (von Bahnhofstraße bis Beecker Straße). Nördliche Begrenzung des Zentrums ist die Kreuzung Bahnhofstraße / Am Bahnhof; südliche Begrenzung die Fußbachstraße mit dem Einbezug der Lederfabrik und dem Busbahnhof als langfristige Entwicklungsoptionen. Die Fläche des beantragten Textilmarktes liegt somit außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches des Hauptzentrums Innenstadt.

Den Betrieben im Bereich des ehemaligen Raiffeisengeländes und der ehemaligen Molkerei sind eine größere Anzahl von Stellplätzen vorgelagert, so dass die Standorte autoorientiert und nicht in die Umgebung städtebaulich integriert wirken. Eine städtebauliche Anbindung an das Hauptzentrum ist aufgrund der Trennwirkung von gewerblichen Nutzungen und einer fehlenden stadträumlichen Gesamtgestaltung nicht gegeben, obwohl die Fußgängerzone nur etwa 375 m Fußweg entfernt liegt. Erst bei einer theoretisch denkbaren Umnutzung des Standortes der Lederfabrik und damit einer räumlichen Erweiterung des Hauptzentrums wäre eine bessere Erreichbarkeit vorstellbar.

Parallel zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgte eine ortsspezifische Auflistung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Als zentrenrelevante Leitsortimente sind nach den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LePro NRW) u.a. Bekleidung zu betrachten. Somit sind die Waren des beantragten Textilmarktes – auch nach der Zielsetzung der Stadt – den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe (größer als 800 qm Verkaufsfläche) mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen nach den Vorgaben der Landesplanung nur noch in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Da eine sehr starke Konkurrenzsituation der Standorte in Wegberg besteht und wegen der begrenzten Größe des Einzugsbereiches, bedarf es nicht nur einer städtebaulichen Steuerung des großflächigen Einzelhandels, sondern auch des kleinflächigen Einzelhandels, zumindest mit zentrenrelevanten Sortimenten. Diese Sortimente sollten nur noch im zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums zugelassen werden. Diese Regelung lässt der Einzelhandelserlass ausdrücklich zu.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die derzeitige räumliche Verteilung von Verkaufsflächen im Stadtgebiet verdeutlicht, dass es zum Erhalt der Funktionsfähigkeit des Hauptzentrums zwingend erforderlich ist, steuernd in die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben einzugreifen. Um die Entwicklung von nicht integrierten Lagen in Einklang mit den Zielen der Raumordnung zu bringen, ist eine Überplanung erforderlich, die den bereits vorhandenen genehmigten Bestand an Sortimenten festschreibt und einen Zuwachs an Verkaufsflächen, insbesondere von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, ausschließt.

Höchste Priorität hat aus gutachterlicher Sicht die Überplanung des Standortes Fußbachstraße, weil hier ohne verbindliche Bauleitplanung Genehmigungen nach § 34 BauGB ausgesprochen werden müssen, die mit dem vorgelegten Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept nicht vereinbar sind. Zu beachten sind hierbei auch mögliche Nutzungsänderungen von bereits bestehenden baulichen Anlagen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, zum Schutz, zur Entwicklung und zur Steigerung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches des Hauptzentrums Innenstadt ein entsprechendes Bauleitplanverfahren einzuleiten und den Bebauungsplan durch ein Fachbüro mit juristischer Fachkenntnis ausarbeiten zu lassen. Diese Vorgehensweise wurde bereits im Vorfeld mit Vertretern der Bezirksregierung abgestimmt.

Auf Grundlage eines Beschlusses über die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann nach § 15 BauGB die Baugenehmigungsbehörde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten aussetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

Die Verwaltung beabsichtigt, den vorliegenden Antrag zur Erweiterung der Verkaufsfläche des genehmigten Textilmarktes aufgrund des Zeitpunktes der Antragstellung zu genehmigen, da ansonsten Entschädigungsansprüche nicht auszuschließen sind und bereits ein Textilmarkt in einer Größenordnung von 320 qm genehmigt wurde.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung schlägt dem Rat der Stadt vor, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan I-41, Wegberg – Fußbachstraße zu fassen.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, zum Schutz, zur Entwicklung und zur Steigerung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches des Hauptzentrums Innenstadt die Einzelhandelsentwicklung innerhalb des Plangebietes zukünftig planungsrechtlich zu steuern.

Der Bebauungsplan soll Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wegberg, nordöstlich der Fußbachstraße bzw. südlich der Heerstraße. Die genaue Abgrenzung ist aus dem beigelegten Kartenausschnitt ersichtlich.

Die Bürgermeisterin wird beauftragt, diesen Beschluss öffentlich bekanntzumachen.

Grundlage für diesen Beschluss sind die §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW 2023), in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.

Kosten und Finanzierung: Es entstehen die üblichen Verwaltungskosten.

Alternativen: Keine Vorschläge der Verwaltung.

Anlage/n: Abgrenzung des Plangebietes I-41

Unterschrift d. federführenden Fachbereichsleiters/Dezernenten

Gez. Schroeders FB 301

Gez. Wilms FB 301

Gez. Fabry Techn. Beigeordneter

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten

Gez. Lambertz FB 102

Gez. Schneider Erster Beigeordneter