



Der Bürgermeister

# Öffentliche Beschlussvorlage 009/2012

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:  
Dezernat 2  
Produkt:  
60.01 Stadtplanung

Datum:  
16.01.2012

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	25.01.2012	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	09.02.2012	Entscheidung

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 127 "Sondergebiet Nahversorgung Daruper Straße"**

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
- **Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung**

### **Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 127 „Sondergebiet Nahversorgung Daruper Straße“ auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Stadtbereich Coesfelds.

Es wird begrenzt:

- im Norden durch die Bahnhofstraße und Daruper Straße,
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 334, Flur 18,
- im Süden durch die südliche Grenze der Flurstücke Nr. 334, 109 und 110, Flur 18 sowie
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 110, Flur 18.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 104, 107, 108, 109 und 110, 334 der Flur 18, Gemarkung Coesfeld-Stadt.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem beiliegenden Übersichtsplan ersichtlich.

### **Beschlussvorschlag 2:**

Es wird beschlossen mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB zu beteiligen.

### **Beschlussvorschlag 3:**

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 127 „Sondergebiet Nahversorgung Daruper Straße“ einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Entwurf der Begründung werden beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 ist durchzuführen.

## Sachverhalt:

Die Klaas + Kock B.V. + Co.KG plant auf dem Grundstück des ehemaligen Autohauses Tönnemann an der Daruper Straße die Errichtung eines K+K-Lebensmittelvollsortimentsmarktes mit einem angeschlossenen Backshop und hat um die Einleitung zur Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 127 „Sondergebiet Nahversorgung Daruper Straße“ gebeten.

Es liegt ein konkreter Vorhaben- und Erschließungsplan für das Ansiedlungsprojekt vor: Der Nahversorgungsstandort soll eine Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> mit einem Anteil von 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das Sortiment „Getränke“ umfassen. Die zusätzliche Verkaufsfläche des im Gebäude integrierten Backshops soll ca. 40 m<sup>2</sup> betragen. Der Parkplatz ist auf rd. 77 Stellplätze ausgerichtet.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Coesfeld (Stadt+Handel Dortmund, Endbericht 16/3/2011, Ratsbeschluss 14/4/2011) wurde eine Unterversorgung des südöstlichen Stadtgebietes mit einem Nahversorgungsangebot festgestellt. In der daraufhin erstellten Vertiefungsstudie des Nahversorgungskonzeptes für den Coesfelder Süden (Stadt+Handel Dortmund, Endbericht 16/3/2011) wurde eine Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Daruper Straße gegenüber zwei anderen Standorten (Druffels Weg, Kalksbecker Weg) präferiert. In die Betrachtung wurden Nahversorgungsmärkte mit einem Richtwert von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (davon rd. 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel) als betriebstypologisch neutral im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes einbezogen – vorbehaltlich einer noch zu erstellenden fachgutachterlichen Detailprüfung über die tatsächlich maximal verträgliche Verkaufsflächengröße, wenn das konkrete Ansiedlungsprojekt, Vollsortiment- oder Discount-Markt, feststehen.

Diese Detailprüfung für einen Vollsortimentsmarkt ist 2011 erfolgt. Die Unterlagen sind als Anlagen beigefügt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass keine negativen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Dabei wurde die Verträglichkeit im Sinne des Einzelhandelskonzeptes hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstrukturen (incl. städtebaulicher Auswirkungen), sowie die raumordnerischen Belange des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm – LEPro) geprüft.

Weiterhin sind gutachterliche Aussagen zu den Themen Verkehr und Lärm sowie eine Einschätzung zum Artenschutz durch das Büro Wolters Partner ebenfalls bereits vorhanden und als Anlage zur Begründung beigefügt bzw. eingearbeitet. Die Gutachter bestätigen, dass keine unzulässigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Soweit sich aus den v. g. Unterlagen Auflagen oder Bedingungen ergeben, sind diese als Hinweise in den textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

Im Herbst 2011 wurden nach Abriss der ehemaligen Werkstatttraktes umfangreiche Arbeiten zur Altlastensanierung, gutachterlich begleitet, eingeleitet. Vor dem Hintergrund der festgesetzten Nutzung ist in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde keine Kennzeichnung der Flächen gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB erforderlich. Zzt. wird die Abschlussdokumentation erarbeitet. Zum Satzungsbeschluss wird die Freigabe der Unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vorliegen.

Zusätzlich haben im Vorfeld bereits Abstimmungen mit den maßgeblichen Trägern öffentlicher Belange stattgefunden, insbesondere die Forderungen bezüglich der verkehrlichen Anbindung sind in die Planbearbeitungen eingeflossen. Derzeit sind keine weiteren Belange bekannt, die gegen das geplante Vorhaben sprechen.

Mitte 2011, als die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nach ersten Interessenbekundungen unterschiedlicher Marktbetreiber bauleitplanerisch konkretisiert

werden sollte, wurde das Änderungserfordernis des bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 49 „Hoffschlägerweg“ der Stadt Coesfeld der Politik zur Kenntnis gegeben und der Änderungsbeschluss am 14.07.2011 im Rat gefasst. Der 1982 beschlossene Bebauungsplan weist für die damalige gewerbliche Nutzung des Autohauses und angegliederter Betriebsleiterwohnhäuser ein Mischgebiet nach BauGB aus, in dem eine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelbetriebes planungsrechtlich nicht zulässig ist. Aufgrund der zum damaligen Zeitpunkt im Raum stehenden Lärmschutzaspekte und geäußerten Planungserfordernisse bzw. -wünsche auf den westlich und östlich anschließenden Privatgrundstücken wurden diese im Abgrenzungsbereich zum Änderungsbeschluss einbezogen.

Die nun vorgegebene Beschränkung des Aufstellungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan allein auf die Grundstücksteile des ehemaligen Autohauses Tönnemann und des östlich angebundenen Betriebsleiterwohnhauses wird seitens der Stadt mitgetragen, da keine planungsrechtlichen Belange mehr für eine Aufweitung des Plangebietes sprechen. Die beiden westlich und östlich flankierenden Grundstücke (363 und 114) verfügen über Bestandsschutz, Entwicklungsmöglichkeiten sind gemäß geltendem Bebauungsplan Nr. 49 Hoffschlägerweg weiterhin gegeben bzw. im Vorhabenbezogenen B-Plan festgesetzt (Geh-, Fahr und Leitungsrecht). Weiter besteht die Möglichkeit, zulässige privatrechtliche Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und beteiligten Nachbarn zu treffen. Die Einbeziehung der Nachbargrundstücke ist nicht mehr erforderlich.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 127 „Sondergebiet Nahversorgung Daruper Straße“ wird vom Vorhabenträger bei der Stadt Coesfeld durchgeführt, der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt die abgestimmten, konkreten baulichen Anlagen mit Grundriss, Ansichten (Materialangaben), Erschließungs- und Freiflächenplan, Werbeanlage etc. dar, wie sie umgesetzt werden sollen. Dies betrifft auch vorhabenbezogene Anlagen außerhalb des Bebauungsplangebietes wie die Anpassung des Straßenkörpers Daruper-Straße und Bahnhofstraße. Zum Satzungsbeschluss wird der vorgeschriebene Durchführungsvertrag gemäß BauGB vorliegen.

Nach Prüfung der gesetzlich vorgegebenen Rahmenbedingungen sind die Beteiligten zu der Auffassung gelangt, dass die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren – voraussichtlich gegeben sind.

Die zulässigen Größen- und Leistungswerte werden nicht überschritten. Es sind keine Vorhaben geplant, die eine UVP-Pflicht begründen oder FFH- oder Vogelschutzgebiete betreffen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von relevanten Schutzgütern liegen ebenfalls nicht vor.

Die Planung von großflächigen Handelsbetrieben unterliegt gem. Anlage 1 Nr.18.8 zum UVPG der Pflicht zur Durchführung einer „Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit“. Die Vorprüfung ist noch nicht gänzlich abgeschlossen und wird den Mitgliedern des Ausschusses spätestens zum 21.01.2012 nachgereicht. Nach absehbar positivem Endergebnis dieser Einzelfallprüfung gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft die durch die Planänderung entstehen, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist kein separates Verfahren erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung. Darüber hinaus wird ortsüblich bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann. Auf die Möglichkeit zur Äußerung innerhalb einer bestimmten Frist wird ebenfalls hingewiesen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden informiert und erhalten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist (§ 13a Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB).

Im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann. Auf die Möglichkeit zur Äußerung innerhalb einer bestimmten Frist wird ebenfalls hingewiesen. Da nach aktueller Einschätzung keine besonderen Beeinträchtigungen im Verfahren zu erwarten sind, können die oben genannten Verfahrensschritte zeitgleich umgesetzt werden.

**Anlagen:**

Übersichtsplan

Bebauungsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan

Begründung

Gutachten (Einzelhandel-Verträglichkeitsanalyse, Verkehrsuntersuchung, Verkehrsanbindung an die K 46, Lärmgutachten, Kurzfassung Altlastensanierung) als Anlage zur Begründung

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Textliche Festsetzungen