



Der Bürgermeister

**Öffentliche
Beschlussvorlage
157/2011**

Dezernat II, gez. Backes

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

Datum:
27.06.2011

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	06.07.2011	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	14.07.2011	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 49 "Hoffschlägerweg" -2. Änderung- -Änderungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Hoffschlägerweg“ auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Das Änderungsgebiet wird durch die *Bahnhofstraße*, durch die *Daruper Straße*, durch die südöstliche Grenze des Grundstücks *Daruper Straße 60*, durch eine Linie mit einem Abstand von 40m bis 60m in südliche bzw. in südwestliche Richtung gemessen von der *Bahnhofstraße* und von der *Daruper Straße* und durch den *Hoffschlägerweg* umgrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan.

Sachverhalt:

Die bundesweit deutlich spürbare Dynamik im Einzelhandel ist auch im Bereich der Stadt Coesfeld zu erkennen. Ursachen dieser Dynamik bei Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und Betriebsaufgaben ist der wirksame Strukturwandel im Einzelhandel mit den unvermindert zu beobachtenden Konzentrationsprozessen, der Entwicklung neuer Betriebstypen und vor allem den stetig veränderten Standortanforderungen.

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Stadt Coesfeld, die durch die kommunale Genehmigungspraxis und durch die Bauleitplanung aktiv Einfluss auf diese Entwicklung nehmen kann.

Um hier zu fundierten Entscheidungen zu gelangen, hat die Stadt Coesfeld das Büro Stadt+Handel aus Dortmund mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beauftragt. Der Endbericht wurde im März 2011 vorgelegt, wichtige Grundsätze durch den Rat am 14.04.2011 beschlossen.

Eines der Ergebnisse war, dass in bestimmten Siedlungsbereichen am Rande der Kernstadt Coesfelds eine räumliche Unterversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs vorliegt. Im Siedlungsbereich Süd/Südost wäre ein ergänzendes Nahversorgungsangebot im räumlichen unterversorgten Bereich wünschenswert.

Die Gutachter haben in einer Vertiefungsstudie drei mögliche Standorte für einen Markt mit 800 qm Verkaufsfläche näher untersucht, ohne dass dies die zwingend maximal Verkaufsfläche darstellt, die ggf. bei einem Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment statt eines Discountmarktes auch über 1.000 qm VK liegen kann und darf. Die Verkaufsfläche und die Sortimente des Marktes sind dann im konkreten Ansiedlungsfall durch eine ergänzende Verträglichkeits- und Auswirkungsanalyse zu belegen. Diese Analyse ist durch den Investor/Betreiber beizubringen.

Ergebnis war, dass unter Berücksichtigung der erforderlichen Standortrahmenbedingungen die Entwicklung des Standortes Daruper Straße/Bahnhofstraße (Grundstück ehem. Autohaus Tönnemann) empfohlen wird. Diese Fläche steht auch für die empfohlene Entwicklung zur Verfügung, da das ehem. Autohaus Tönnemann inzwischen aus betrieblichen Gründen den Standort in das Industriegebiet Dreischkamp verlagert hat und nach momentaner Einschätzung auch die städtebaulichen und fachplanerischen Rahmenbedingungen zur geplanten Nachfolgenutzung erfüllt werden können.

Weitere Details sind im Rahmen des Planverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Hoffschlägerweg“ mit den Beteiligten abzustimmen. Die Fläche ist derzeit als Mischgebiet festgesetzt. Geplant und erforderlich ist eine Entwicklung zum Sondergebiet - Einzelhandel -. Der Investor wird in Abstimmung mit der Stadt Coesfeld ein geeignetes Stadtplanungsbüro mit der Durchführung des notwendigen Änderungsverfahrens beauftragen.

Neben der oben angesprochenen

1. Verträglichkeits- und Auswirkungsanalyse

sind ergänzend

2. Belange des Lärmschutzes (Stellplatzanlage, Belieferung) zur umliegenden Wohnnutzung zu prüfen und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen im städtebaulich verträglichen Kontext festzusetzen sowie
3. die verkehrssichere Anbindung des zu- und abfahrenden PKW- und LKW-Aufkommens (Anlieferung) hinsichtlich der bisher vorgesehen beiden Zufahrten gutachterlich eingeschätzt zu gewährleisten.

Nach Prüfung der gesetzlich vorgegebenen Rahmenbedingungen sind die Beteiligten zu der Auffassung gelangt, dass die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) - beschleunigtes Verfahren - gegeben sind.

Die zulässigen Größen- und Leistungswerte werden nicht überschritten. Es sind keine Vorhaben geplant, die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung begründen. Sonstige Schutzgebiete oder relevante Schutzgüter sind ebenfalls nicht betroffen.

Damit gelten Eingriffe in Natur und Landschaft die durch die Planänderung entstehen, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Weiterhin kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist kein separates Verfahren erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da es sich um ein Planverfahren handelt bei dem überwiegend private Interessen im Vordergrund stehen, ist die Beauftragung eines Planungsbüros zur Bearbeitung des Änderungsverfahrens bereits mit dem Investor abgestimmt worden. In einem Kostenübernahmevertrag werden die Aufwendungen der Planungsleistungen und des Verfahrens vom Investor übernommen.

Anlagen:

Übersichtsplan

Vorentwurf Bebauungsplan