



Der Bürgermeister

# Öffentliche Beschlussvorlage 186/2011

Dezernat II, gez. Backes

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

Datum:  
07.09.2011

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	21.09.2011	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	29.09.2011	Entscheidung

## **Bebauungsplan Nr. 93 "Gewerbegebiet Südwest III" -4. Änderung- -Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung -Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung**

### **Beschlussvorschlag 1:**

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

### **Beschlussvorschlag 2:**

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Gewerbegebiet Südwest III“ einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Entwurf der Begründung werden beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 ist durchzuführen.

### **Sachverhalt:**

Anlass der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Erweiterung eines Möbelhauses im Gewerbegebiet Südwest der Stadt Coesfeld. Das Änderungsgebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des heute bereits vorhandenen Sondergebietes / 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93.

Das vorhandene Möbelhaus nutzt bereits heute die laut Bebauungsplan zulässige Größe von 17.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) weitgehend aus und hat damit kaum noch Erweiterungsspielraum. Der Betreiber hat im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 erklärt, dass er für die weitere Entwicklung des Betriebes in den nächsten Jahren eine Erweiterungsmöglichkeit auf 22.000 m<sup>2</sup> VKF benötigt. Die Vergrößerung um ca. 5.000 m<sup>2</sup> soll überwiegend durch die Umwandlung von Lagerflächen erfolgen. Eine Erweiterung des Gebäudebestandes ist derzeit nicht angedacht, aber im Rahmen der Baugrenzen noch denkbar. Bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Ratsbeschluss 14.04.2011) sind Aussagen zum Plangebiet enthalten. In einem separaten Kapitel wird seitens der Gutachter von Stadt+Handel auf die Erweiterungsabsichten hingewiesen und grundsätzlich die Empfehlung zur Erweiterung ausgesprochen.

Im noch gültigen Gebietsentwicklungsplan und in dem in Aufstellung befindlichen zukünftigen Regionalplan Münsterland ist der Bereich des Standortes als Fläche für Industrie und Gewerbe (GIB) gekennzeichnet. Gemäß landesplanerischer Zielstellung widerspricht der Möbelmarkt dem

Grundsatz, dass in einem GIB kein großflächiger Einzelhandel angesiedelt sein soll. Die Bezirksregierung hat jedoch signalisiert, eine in den nächsten Jahren geplante Erweiterung soll – vor dem Hintergrund der Regionalplanaufstellung und des zum Jahresende 2011 auslaufenden Landesentwicklungsprogramm, das Standorte wie den Möbelmarkt in Coesfeld über eine Ausnahmeregelung ermöglichte – bereits bis Ende 2011 planungsrechtlich auf Grundlage der entsprechenden Bebauungsplanänderung abgesichert werden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die Grundlage dafür geschaffen werden, dass das Möbelhaus auch zukünftig wirtschaftlich agieren und sich somit langfristig am Standort etablieren kann.

Die Änderung bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. 93 „Gewerbegebiet Südwest III“. Es erfolgt weiterhin die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Möbeleinzelhandel“. Die Erweiterung des Möbelmarktes wurde hinsichtlich der Einordnung im regionalen Kontext und auch hinsichtlich der Randsortimente und deren Auswirkungen auf den Innenstadteinzelhandel geprüft. Aus dem Auswirkungs-Verträglichkeitsgutachten des Büros Stadt+Handel geht hervor, dass durch die Bebauungsplanänderung keine unzulässigen, negativen Folgen im regionalen Kontext sowie auf die Innenstadtentwicklung Coesfelds zu erwarten sind.

Weitere Einzelheiten sind den beiliegenden Unterlagen zu entnehmen.

Nach Prüfung der gesetzlich vorgegebenen Rahmenbedingungen sind die Beteiligten zu der Auffassung gelangt, dass die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB 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.

Damit gelten die 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.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden darüber informiert und erhalten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist (§ 13 (2) 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:**

Bebauungsplan

Begründung

Verträglichkeitsstudie Möbelmarkterweiterung (Kern- und Randsortimente) - Anlage zur Begründung

Textliche Festsetzungen