



Der Bürgermeister

**Öffentliche
Beschlussvorlage
264/2011**

Dezernat II, gez. Backes

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

Datum:
28.11.2011

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	07.12.2011	Anhörung
Rat der Stadt Coesfeld	22.12.2011	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 93 "Gewerbegebiet Südwest III" -4. Änderung-
-Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen
-Satzungsbeschluss
-Beschluss der Begründung**

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, die Hinweise und Anregungen der Bezirksregierung Münster zu berücksichtigen und die Anregung zu den Grundsätzen der Raumordnung hinsichtlich des Standortes nicht zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 2:

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Gewerbegebiet Südwest III“, einschließlich der in den Plan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen wird unter Berücksichtigung der stattgefundenen Anregungen als Satzung beschlossen.

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW Seite 256) in der zz. gültigen Fassung,

gemäß § 51a des Landeswassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) vom 25.06.1995 (GV NRW Seite 926) in der zz. gültigen Fassung,

gemäß den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO. NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW Seite 666), in der zz. gültigen Fassung.

Beschlussvorschlag 3:

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 93 „Gewerbegebiet Südwest III“ -4. Änderung- in der Fassung vom November 2011 wird beschlossen.

Sachverhalt zu 1:

Die Stadt Coesfeld hat die Absicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des vorhandenen Möbelmarktes zu schaffen. Bauliche Veränderungen sollen auch zukünftig nur innerhalb der heute vorhandenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bis zu einer nach aktuellen Gesichtspunkten wirtschaftlichen Verkaufsflächengröße geplant - nach Auskunft des Investors vorrangig durch Umorganisation und Neunutzung bestehender Lagerflächen. Die Verkaufsfläche soll dadurch von 17.500 auf 22.000 qm vergrößert werden. Das Vorhaben wurde bereits im Rahmen der Aufstellung der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Coesfeld 2010/2011 (Ratsbeschluss 14.03.2011) und ergänzend im Vorfeld der B-Planänderung mit den maßgeblichen Trägern öffentlicher Belange sowie mit der Bezirksregierung mit positivem Ergebnis vorbesprochen.

Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligung nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB hat lediglich die Bezirksregierung Münster Bedenken zur nicht ausreichenden Beachtung des in Aufstellung befindlichen Regionalplan Münsterland vom September 2009 geäußert und die IHK Münster eine positive Stellungnahme ohne Anregungen oder Bedenken abgegeben. Aus der vorliegenden Stellungnahme der Bezirksregierung ist jedoch abschließend zu entnehmen, dass dem Bebauungsplan keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen (Grundvoraussetzung nach § 1 Baugesetzbuch/BauGB).

Sonstige Träger öffentlicher Belange oder die Öffentlichkeit haben im Verfahren keine Hinweise oder Anregungen vorgetragen; es kamen auch keine mündlichen oder schriftlichen Anfragen, auf die mit einer fachkundigen Erläuterung hätte geantwortet werden müssen.

Der Standort der Planung ist sowohl im geltenden Regionalplan als auch im derzeit sich in Aufstellung befindlichen fortgeschriebenen Regionalplan als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt. Bei der Ausweisung des Standortes als Sondergebiet hat die Bezirksregierung den Standort „als zum allgemeinen Siedlungszusammenhang gehörig“ eingestuft und daher der Ausweisung des Sondergebietes zugestimmt. Diese Einschätzung würde heute nicht mehr dem §24a Abs. 3, Spiegelstrich 1 Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm-LEPro) als Grundsatz der Raumordnung noch Ziel 4 des sich in Aufstellung befindlichen fortgeschriebenen Regionalplans als sonstiges Erfordernis der Raumordnung entsprechen. Danach wäre die beabsichtigte Nutzung (Sondergebiet mit großflächigem Einzelhandel) an diesem Standort nicht mehr neu zulassungsfähig.

Gemäß § 24a Abs. 1 LEPro können Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden. Unter bestimmten Voraussetzungen dürfen Sondergebiete mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden (der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente darf dann maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 m² betragen). Weitere Einzelheiten zu den Obergrenzen für zentrenrelevante Randsortimente sind der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse, die als Anlage Bestandteil der Begründung ist, zu entnehmen. Letztgenannte Vorgaben des § 24a Abs. 3 LEPro können durch das Vorhaben eingehalten werden, jedoch liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Folglich kann grundsätzlich mit dem Vorhaben den Vorgaben des geltenden Regionalplans entsprochen werden, jedoch werden die Vorgaben des § 24a LEPro Abs. 3 nicht erfüllt. Allerdings ist der § 24a LEPro mittlerweile durch die aktuelle Rechtsprechung nicht mehr als Ziel, sondern lediglich als Grundsatz zu bewerten. Nach der geltenden Rechtslage ist damit eine Abwägung möglich. Der in Aufstellung befindliche Regionalplan greift diese Rechtsprechung über den Grundsatz 10 auf. Von der Möglichkeit der Abwägung macht die Stadt Coesfeld Gebrauch.

Als Ergebnis der städtebaulichen Verträglichkeitsgutachtens kann festgehalten werden, dass die Bestandstrukturen und Entwicklungsmöglichkeiten in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Coesfeld sowie der Umlandkommunen nicht gefährdet sind. Damit bestehen für die Stadt Coesfeld weiterhin keine Bedenken gegen die geplante Entwicklung.

Die Stadt Coesfeld wird die vorgelegte Planung weiter verfolgen. Die Erläuterung in der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 „Gewerbegebiet Südwest III“ reicht nach Einschätzung der Bezirksregierung nicht aus, da die Aussagen sich ausschließlich auf den geltenden Regionalplan beziehen. Im derzeit sich in Aufstellung befindlichen fortgeschriebenen Regionalplan ist im Hinblick auf großflächigen Einzelhandel das Ziel 4 formuliert, welches bei der vorgelegten Planung als sonstiges Erfordernis der Raumordnung Berücksichtigung finden muss. Eine inhaltliche Aufarbeitung und redaktionelle Ergänzung der Begründung zu diesen Aussagen hat demnach im Rahmen einer Abwägung noch zu erfolgen. Die beiliegende Begründung enthält bereits die notwendigen Ergänzungen.

Infolgedessen hat sich die Stadt Coesfeld mit diesem Sachverhalt weiter eingehend auseinandergesetzt und abgewogen. Es ist erklärtes Ziel der Stadt Coesfeld, das Möbelhaus an dem in Rede stehenden und erst in den letzten Jahren planungsrechtlich ausgewiesenen Standort langfristig zu sichern und ihre mittelzentrale Versorgungsfunktion im Sinne der Coesfelder Bevölkerung wahr zu nehmen und zu stärken. Bei diesen Überlegungen ist der Standort innerhalb des GIB und außerhalb des ASB sowie des zentralen Versorgungsbereiches berücksichtigt worden. Dieser hat sich in der Vergangenheit aus stadt- und landesplanerischer Sicht verträglich und für das Unternehmen aus wirtschaftlicher Sicht als gesichert und etabliert erwiesen. Hierzu ist auch noch einmal auf die Historie der Standortausweisung einzugehen.

Der Standort als Sondergebiet war notwendig geworden, um die Betriebsverlagerung des seit den 70er Jahren im Ortsteil Lette ansässigen Möbelhauses zu ermöglichen. Diese Betriebsverlagerung war erforderlich, um im dortigen Industriegebiet eine Betriebserweiterung der zentralen Verwaltungs- und Kommissionierungsbereiche eines dort ansässigen und stark expandierenden Textilhandelsunternehmens zu ermöglichen. Die Betriebsverlagerung des Möbelhauses diente damit der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im gewerblich-industriellen Bereich. Das bisher in einem städtebaulich nicht adäquaten und den Zielen der Landesplanung nicht entsprechenden Standort im Ortsteil Lette angesiedelte Möbeleinzelhandelsunternehmen wurde durch die Verlagerung nun dem Siedlungsschwerpunkt des Mittelzentrums zugeordnet. Im Rahmen dieser Standortverlagerung war von Seiten der Stadt Coesfeld intensiv geprüft worden, ob eine Verlagerung in den Allgemeinen Siedlungsbereich der Stadt möglich ist. Aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit bestand diese Möglichkeit definitiv nicht. Dies war ein wesentlicher Grund, warum schon damals in der Abwägung die Ausweisung des Sondergebietes in einem GIB von der Stadt Coesfeld beschlossen und von der Bezirksregierung genehmigt wurde. Die Stadt Coesfeld hat die damalige Ausweisung eines Sondergebietes daher vor dem Hintergrund einer städtebaulich wie landesplanerisch vertretbaren und zukunftssicheren Gesamtkonzeption vorgenommen.

Ferner entspricht die Entwicklungsmöglichkeit am vorhandenen Standort dem Ziel einer flächenschonenden Innentwicklung und somit einer städtebaulich nachhaltigen Entwicklung im Sinne des § 13a. Bedenken, dass damit den Grundsätzen des § 24a LEPro nicht entsprochen werden könnte, werden von der Stadt Coesfeld nicht gesehen, da es sich um eine relativ kleinflächige aber betriebsnotwendige Erweiterung eines dem räumlichen Schwerpunkt des Mittelzentrums zugeordneten Einzelhandelsbetriebes handelt. Es sind keine städtebaulich oder landesplanungsrechtlich relevanten Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde selber und benachbarter Kommunen zu erwarten; dies wurde in einem Gutachten zur Verträglichkeit der Erweiterung geprüft. Durch die Begrenzung der max. zulässigen Verkaufsfläche und die Begrenzung der max. zulässigen Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente ist eine exakte Steuerung des Sortimentsumfanges gewährleistet. Damit kann sowohl den Belangen der Raumordnung als auch den städtebaulichen und wirtschaftlichen Belangen Rechnung getragen werden.

Im Ergebnis der Abwägung ist daher festzustellen, dass die Erweiterung des Möbelmarktes den langfristigen Zielen einer geordneten Stadtentwicklung in der Stadt Coesfeld und den generellen landesplanerischen Zielen auch mit einer Zuordnung zum GIB statt zum ASB entspricht und erforderlich ist, um dem vorhandenen Markt notwendige zur Standortsicherung und damit zur Absicherung der Einzelhandelsfunktion des Mittelzentrums Coesfeld notwendige Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten und diesen Standort langfristig zu sichern. Dementsprechend wurden die Hinweise zur Kenntnis genommen und die Begründung um die aufgeführten Punkte ergänzt.

Im Hinblick auf die Möglichkeit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB hat eine Überprüfung ergeben, dass keine Bedenken gegen die Anwendung bestehen. Die im Gesetz angegebenen Größen- oder Leistungswerte, sowie die weiteren Anwendungsvoraussetzungen sind geprüft und in der Begründung ausführlicher dargestellt worden. Der Hinweis der Bezirksregierung hat somit Berücksichtigung gefunden.

Sachverhalt zu 2+3:

Während der öffentlichen Auslegung sind keine weiteren Hinweise und Anregungen vorgebracht worden. Somit können der Bebauungsplan und die Begründung in der vorliegenden Fassung beschlossen werden.

Die Begründung mit der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse, sowie der Bebauungsplan mit den Textlichen Festsetzungen sind als Anlagen beigefügt.

Anlagen:

Bebauungsplan

Begründung

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

Stellungnahme Bezirksregierung