



Der Bürgermeister

**Öffentliche
Beschlussvorlage
002/2012**

Dezernat II, gez. Backes

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

Datum:
13.01.2012

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

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 "Weberei Crone" -2. Änderungs-
-Änderungsbeschluss
-Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
-Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Weberei Crone“ auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Der Änderungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Borkener Straße (K 46), im Osten durch die Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zwischen den Baugebieten SO 1 und SO 2 und deren weiteren Verlauf entlang der östlichen Grenze des Baugebietes SO 1 mit geradliniger Verlängerung nach Süden bis auf die nördliche Grenze des Flurstücks 1104 als südliche Geltungsbereichsgrenze, im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1104 und die südliche/östliche Grenze des Flurstücks 1105 und im Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie des Konrad-Adenauer-Rings (B 474).

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 § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Beschlussvorschlag 3:

Der Entwurf der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Weberei Crone“ einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Entwurf der Begründung werden beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 ist durchzuführen.

Sachverhalt:

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Weberei Crone“ der Stadt Coesfeld ist auf der Fläche der ehemaligen „Buntweberei-Crone“ ein

Nahversorgungszentrum mit zwei Lebensmittelmärkten (Lebensmittel-Vollsortimenter und Discounter) mit einer Gesamtverkaufsflächengröße von 3.250 m² angesiedelt. Die Einzelhandelsnutzungen verteilen sich auf zwei Baugebiete SO 1 und SO 2, die Errichtung des Discounters im Baugebiet SO 2 mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von 850 m² wurde über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Rechtskraft vom 15.05.2006 erwirkt.

Seit Beginn des Betriebs des Lebensmittel-Vollsortimenters im Jahr 2002 und des Discounters im Jahr 2006 trägt der Standort entsprechend den gestellten Entwicklungszielen in hohem Maße zur Versorgung der Bürger mit Gütern des täglichen Bedarfs im nordwestlichen Stadtteil von Coesfeld bei.

Nach nun mehr fast 10-jährigem Betrieb des Lebensmittel-Vollsortimenters ist eine Modernisierung des E-Centers in Anpassung der Funktionsabläufe und Warenpräsentation des Marktes an das heutige Käuferverhalten und veränderten Kundenansprüchen zwingend erforderlich. Aus der internen Prüfung zum Umfang der Modernisierung wurde ersichtlich, dass aus den veränderten betrieblichen Abläufen mit einer modernen Warenpräsentation auch eine Vergrößerung der Verkaufsflächengrößen um rd. 500 m² für den Lebensmittelbereich und damit eine bauliche Erweiterung des Lebensmittelmarktes zur langfristigen Sicherung des Nahversorgungsstandortes erforderlich wird. Die Erweiterung soll ausschließlich das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel umfassen.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Coesfeld (Stadt+Handel Dortmund, Endbericht 16/3/2011, Ratsbeschluss 14/4/2011) ist die angestrebte Erweiterung des Lebensmittelmarktes um 500 m² VK bereits mit eingeflossen und wird mit Blick auf gängige Verkaufsflächengrößen vergleichbarer Verbrauchermärkte vorbehaltlich einer noch zu erstellenden fachgutachterlichen Detailprüfung als grundsätzlich vertretbar eingestuft.

Die Detailprüfung ist inzwischen 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, Lärm und Artenschutz ebenfalls bereits vorhanden und als Anlage zur Begründung beigefügt. 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.

Zusätzlich haben im Vorfeld bereits Abstimmungen mit den maßgeblichen Trägern öffentlicher Belange stattgefunden. Derzeit sind keine Belange bekannt, die gegen das geplante Vorhaben sprechen.

Zur Umsetzung der benannten Entwicklungsziele ist eine Änderung des bestehenden Planungsrechtes erforderlich, die Änderung wird als 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 ‚Weberei Crone‘ vom Vorhabenträger bei der Stadt Coesfeld durchgeführt.

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 – 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. Der Vorhabenträger wird jedoch die Inanspruchnahme von Ausgleichsflächen (Grünfläche im Randbereich der Berkel) durch geeignete Maßnahmen aus dem Öko-Konto beim Kreis Coesfeld ausgleichen.

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 (§ 3 (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:

Übersichtsplan

Bebauungsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan

Begründung

Gutachten (Artenschutz, Verkehr, Lärm, Verträglichkeitsanalyse) als Anlage zur Begründung

Textliche Festsetzungen