



Der Bürgermeister

**Öffentliche  
Beschlussvorlage  
004/2012**

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

**Bebauungsplan Nr. 113/1 "Sondergebiet Neuordnung Weßlings Kamp"  
-Aufstellungsbeschluss  
-Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
-Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung**

**Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113/1 „Sondergebiet Neuordnung Weßlings Kamp“ auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtbereich Coesfelds.

Es wird begrenzt durch

- die nördliche Grenze der Flurstücke 842 und 1196, Flur 15 im Norden,
- die Dülmener Straße im Westen,
- die Grenze der Flurstücke 1342 und 1500, Flur 15 im Süden sowie
- die östliche Grenze der Flurstücke 842 und 1196, Flur 15 sowie die Straße Weßlings Kamp im Osten.

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 Bebauungsplanes Nr. 113/1 „Sondergebiet Neuordnung Weßlings Kamp“ einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Entwurf der Begründung werden beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 ist durchzuführen.

## Sachverhalt:

Zur städtebaulichen Steuerung der Einzelhandelsnutzungen im südlichen Bereich der Dülmener Straße hat die Stadt Coesfeld im Jahre 2007 den Bebauungsplan Nr. 113 „Weßlings Kamp“ beschlossen. Für das Plangebiet wurden in diesem Zusammenhang die bestehenden Einzelhandelsnutzungen mit ihren genehmigten Verkaufsflächen zzgl. einer geringen Erweiterungsmöglichkeit festgesetzt. Die möglichen Verkaufsflächen werden absehbar aber nicht ausgenutzt und sind derzeit nicht optimal genutzte Lagerbereiche. Die bisher in der Coesfelder Innenstadt ansässige Brief- und Paketverteilerstation, die aufgrund des veränderten Brief- und Paketaufkommens einen geringeren Bedarf an Lager- und Umschlagflächen besitzt, soll nunmehr in den nordöstlichen Teil des Plangebietes verlagert werden. Die im Plangebiet bestehenden Einzelhandelsnutzungen sollen in vollem Umfang an dem bestehenden Standort fortgeführt werden. Das Plangebiet ist bereits heute weitestgehend bebaut und wird durch Möbelmärkte und einen Babyfachmarkt genutzt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der Brief- und Paketverteilerstation im Plangebiet zu schaffen, wird daher die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 113 Weßlings Kamp setzt für das Plangebiet derzeit ein Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Möbel und Babyfachmarkt“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 11.000 qm, davon 10.300 qm für das Hauptsortiment „Möbel“ und 700 qm für das Hauptsortiment „Babymöbel“ fest. Die Brief- und Paketverteilerstation ist aufgrund der geplanten Größenordnung innerhalb des Sondergebietes als untergeordnete Einheit einzustufen.

Die Gesamtverkaufsfläche bezieht sich auf die drei Teilbereiche des Sondergebietes westlich, östlich und südlich des Weßlings Kamp. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan differenzierte Regelungen für die im Rahmen dieser Einzelhandelsnutzungen zulässigen Randsortimente. Weitere Einzelheiten dazu sind aus der Begründung zu entnehmen.

Die maßgeblichen Unterlagen zu den Einzelhandelsfragen und ein Gutachten zum Thema Lärmschutz sind ebenfalls als Anlagen zur Begründung des Bebauungsplanes beigelegt.

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

– Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 1,57 ha und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.

– Die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch die Planung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen.

Die Planung von großflächigen Handelsbetrieben unterliegt gem. Anlage 1 Nr.18.8 zum UVPG der Pflicht zur Durchführung einer „Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit“. Eine Umweltprüfung zu den Handelsnutzungen im Plangebiet wurde bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 113 „Sondergebiet Weßlings Kamp“ durchgeführt. Da der vorliegende Bebauungsplan keine über die im Bebauungsplan Nr. 113 „Weßlings Kamp“ festgesetzte Nutzungen hinausgehenden Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben begründet, wird zur Bewertung der Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung daher an Stelle der o.g. „Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit“ auf die Ergebnisse der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 113 „Weßlings Kamp“ zurückgegriffen. Diese Umweltprüfung kam zu dem Ergebnis, dass mit der planungsrechtlichen Sicherung der Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind.

– Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Damit bestehen keine Ausschlussgründe für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

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

Begründung mit Anlagen (Einzelhandel, Lärmschutz, Umwelt)

Textliche Festsetzungen