



Der Bürgermeister

Öffentliche
Beschlussvorlage
061/2012

Dezernat II, gez. Backes

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

Datum:
03.04.2012

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	18.04.2012	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	26.04.2012	Entscheidung

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 127 "Sondergebiet Nahversorgung Daruper Straße" und Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung
-Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen
-Satzungsbeschluss
-Beschluss der Begründung und des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Beschlussvorschlag 1

Die Anregung der Bezirksregierung hinsichtlich einer ergänzenden Prüfung zur Summenwirkung der „Erweiterung des Lebensmittelmarkt Borkener Straße“ und der „Neuansiedlung des Lebensmittelmarktes Daruper Straße“ wird als zwischenzeitlich erfolgt zur Kenntnis genommen.

Es wird beschlossen, den Hinweis der Bezirksregierung Münster hinsichtlich der Darstellung des Sondergebietes im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen.

Die Stellungnahmen, die gutachterliche Untersuchung zu den kumulierten Auswirkungen sowie die geänderten Darstellungen zur Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung sind als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, die Anregung des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld zu berücksichtigen und die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen, die Hinweise des Kreises Coesfeld zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 4:

Es wird beschlossen, die Hinweise der Telekom zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 5:

Es wird beschlossen, die Anregung der Stadtwerke Coesfeld zu berücksichtigen und die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 6:

Es wird beschlossen, die Hinweise vom Fachbereich 70 zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 7:

Es wird beschlossen, die Hinweise vom Fachbereich 30 zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 8:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 127 „Sondergebiet Nahversorgung Daruper Straße“ 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 vom 01.03.2000 (GV NRW Seite 256) 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 9:

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 127 „Sondergebiet Nahversorgung Daruper Straße“ in der Fassung vom Januar 2012 wird beschlossen.

Beschlussvorschlag 10:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung von Januar 2012 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 127 „Sondergebiet Nahversorgung Daruper Straße“ wird beschlossen.

Sachverhalt zu 1:

Die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster im Zuge der Abstimmung gem. § 34 (5) LPlG zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung erfolgte mit Schreiben vom 06.02.2012 als gemeinsame Stellungnahme zu den Planungen „Erweiterung Lebensmittelmarkt Borkener Straße“ (2. Änd. VBP Nr. 23) und „Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes Daruper Straße“ (B-Plan Nr. 127) und mit Schreiben vom 26.03.2012 als abschließende Stellungnahme zu beiden Verfahren.

Aufgrund der Tatsache, dass beide Planstandorte im gültigen und im sich in Aufstellung befindlichen Regionalplan Münsterland als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt sind und aufgrund der gutachterlich belegten städtebaulichen Verträglichkeit beider Planungen werden keine grundsätzlichen landesplanerischen Bedenken gegen die Planungen erhoben.

Als Anregung/Hinweis wird zunächst im Schreiben vom Februar vorgetragen, nicht nur eine separate Betrachtung beider Planungen - Erweiterung des Lebensmittelmarktes Borkener Straße und Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes Daruper Straße - vorzunehmen, sondern auch eine Einschätzung zur Summenwirkung der Planungen auf die Innenstadt als Hauptgeschäftsbereich von Coesfeld zu geben. Darüber hinaus sollten wegen der städtebaulichen Bedeutung von Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO (Sonstige Sondergebiete) im Flächennutzungsplan nicht nur Bauflächen sondern bereits Baugebiete dargestellt werden. Dabei sollte neben der Zweckbestimmung auch die besondere Art der Nutzung (SO, großflächiger Einzelhandel/Nahversorgung) sowie zur besseren Beurteilung der Auswirkungen auch die max. Verkaufsfläche dargestellt werden.

Die in der Stellungnahme angeregte Untersuchung zur Summenwirkung beider Planungen ist zwischenzeitlich erfolgt und liegt als ergänzende Stellungnahme „Kumulierte Auswirkungen - geplante Erweiterung eines Lebensmittelmarktes /Borkener Straße – Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes / Daruper Straße“ Stadt + Handel Dortmund, 19.03.2012 zu der bereits erstellten Verträglichkeitsanalyse vom 11.08.2011 vor.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aufgrund der hohen Entfernung der beiden Planstandorte zueinander nur von einer sehr geringen Beeinflussung der Planvorhaben wie auf die untereinander auszugehen ist, welche sich im Hinblick auf die Höhe der Umverteilung zu Lasten der übrigen Standortbereiche in Coesfeld allenfalls marginal auswirken wird. Die gemäß der „Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld“ wünschenswerte Realisierung beider Vorhaben ist lt. Gutachter durch die parallele Entwicklung der Vorhaben nicht in Frage gestellt. Die städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung im relevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergibt, dass sowohl für das Innenstadtzentrum, für den Standortbereich Dülmener Straße als auch für Bestandstrukturen in sonstigen Lagen im Untersuchungsraum negative Auswirkungen wie vorhabenbedingte Marktaufgaben unwahrscheinlich und nicht zu erwarten sind. Insgesamt werden die Auswirkungen der Realisierung beider Vorhaben zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen gutachterlich als städtebaulich verträglich eingestuft. Darüber hinaus wird betont, dass das Erweiterungsvorhaben an der Borkener Straße entsprechend den Zielen der „Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld“ dazu beitragen kann, die Versorgungssituation im nördlichen Bereich des Stadtteils Nord/Nordwest nachfragegerecht über die Mitversorgungsfunktion für die derzeit fußläufig unterversorgten Bereiche zu verbessern.

Der Anregung der Bezirksregierung Münster nach einer ergänzenden Prüfung zur Summenwirkung der „Erweiterung des Lebensmittelmarkt Borkener Straße“ und der „Neuansiedlung des Lebensmittelmarktes Daruper Straße“ wurde somit entsprochen und wird daher als zwischenzeitlich erfolgt zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang wird auch darauf verwiesen, dass die IHK Nord Westfalen weder Anregungen noch Bedenken gegen die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes vorgebracht hat.

Dem Hinweis der Bezirksregierung Münster zur Darstellung des Vorhabens im Flächennutzungsplan als ‚Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel/Nahversorgung‘ wird ebenso entsprochen.

Die veränderte Darstellung zielt auf die städtebauliche Bedeutung von Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO unter Bezug auf den Einzelhandelserlass NRW 2008 ab, wonach im Sinne ablesbarer städtebaulicher Zielsetzungen und Funktionen Sonstige Sondergebiete nicht nur als Bauflächen sondern bereits präziser definiert als Baugebiete dargestellt werden sollten. Für das

konkrete Vorhaben sind mit der veränderten Darstellung keine inhaltlichen Veränderungen zur Qualifizierung des Vorhabens verbunden. Die Darstellung des Vorhabens einschließlich der bereits bestehenden und zulässigen Nutzungen lautet nach Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung nun wie folgt:

„Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel, Lebensmittelvollsortimentsmarkt mit einer Verkaufsfläche max. 1.300 qm“

Vor dem Hintergrund der benannten Inhalte ist nach Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster eine erneute Beteiligung gem. § 34 Abs. 5 LPlG nicht mehr erforderlich und die landesplanerische Anpassung der Bebauungsplanänderung an die Ziele der Raumordnung somit erfolgt.

Sachverhalt zu 2:

Im Rahmen der Entwurfsbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ausgeführt, dass die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Abwassers durch Anschluss an das vorhandene Kanalisationsnetz erfolgt. Seitens des Abwasserwerks wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass das gesamte Schmutz- und Niederschlagswasser in den Mischwassersammler in der Bahnhofstraße einzuleiten ist. Die Anregung wird damit berücksichtigt.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass sich gem. Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau von Rückstausicherungen zu schützen hat.

Die Anregung, die künftigen Gebäude gegen natürliche Überflutung durch eine Höhe OK FFB des Gebäudes von 0,30 cm über dem vorhandenen Straßenniveau zu schützen, wird dahingehend berücksichtigt, dass im Rahmen des folgenden Baugenehmigungsverfahrens geeignete Maßnahmen zur Sicherung des Gebäudes gegen Überflutung von den angrenzenden Straßenflächen durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Abwasserwerk festgelegt werden.

Sachverhalt zu 3:

Der Hinweis der Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld zur Löschwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen. Nach dem Löschwasserplan für das Wasserrohrnetz für die Stadt Coesfeld befindet sich im Nahbereich (weniger als 300m) der Honigbach als mögliche natürliche Entnahmequelle für Löschwasser. Weiterhin befinden sich in der Daruper Straße Leitungen, die eine Wassermenge von 192 m³/h liefern können. Die Löschwasserversorgung ist damit im Grundschutz sichergestellt.

Die untere Immissionsschutzbehörde hat nach erneuter Prüfung eine weitere Stellungnahme (liegt als Anlage bei) abgegeben. Damit sind die Bedenken ausgeräumt.

Sachverhalt zu 4:

Der Hinweis der Telekom auf die im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationslinien wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass das Haus Daruper Straße Nr. 58 durch bestehende Telekommunikationsanlagen versorgt wird, wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung, die Telekom rechtzeitig (mindestens 4 Wochen vorher) über den Abriss des Gebäudes in Kenntnis zu setzen, wird durch den Vorhabenträger zu gegebener Zeit gefolgt.

Der Hinweis auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt.

Sachverhalt zu 5:

Die Hinweise auf das DVGW Arbeitsblatt W 405 werden zur Kenntnis genommen. Nach dem Löschwasserplan für das Wasserrohrnetz für die Stadt Coesfeld befindet sich im Nahbereich (weniger als 300m) der Honigbach als mögliche natürliche Entnahmekstelle für Löschwasser. Weiterhin befinden sich in der Daruper Straße Leitungen, die eine Wassermenge von 192 m³/h liefern können. Dieser Sachverhalt wird in der Begründung zum Bebauungsplan unter Pkt. 6 wiedergegeben. Insofern wurde der Anregung der Stadtwerke bereits gefolgt, da das öffentliche Trinkwassernetz nur als eine der möglichen Entnahmestellen für Trinkwasser benannt wurde. Eine weitergehende Korrektur der Begründung wird nicht für erforderlich gehalten.

Der Hinweis auf das DVGW Arbeitsblatt GW 125 – Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Realisierung der Baumaßnahme berücksichtigt.

Der Hinweis, dass das Plangebiet in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebiets Coesfeld liegt und daher alle Maßnahmen so auszuführen sind, dass das Grundwasser nicht schädlich beeinflusst wird, wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt zu 6:

Der Fachbereich 70 hat Hinweise und Anregungen zur Erschließung und zu den Baumstandorten abgegeben. Diese sind im Rahmen der konkreten Genehmigungsplanung mit dem Vorhabenträger abzustimmen. Wesentliche Vorgaben sind in den Unterlagen bereits enthalten. Die Anregungen sind somit berücksichtigt.

Sachverhalt zu 7:

Der Fachbereich 30 hat ebenfalls Hinweise und Anregungen zur Erschließung vorgebracht. Diese sind im Rahmen der konkreten Genehmigungsplanung mit dem Vorhabenträger abzustimmen. Wesentliche Vorgaben sind in den Unterlagen bereits enthalten. Die Anregungen sind somit berücksichtigt.

Sachverhalt zu 8-10:

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 und Ergänzung, der Geräuschimmissionsprognose und der Verkehrsuntersuchung sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit den Textlichen Festsetzungen sind als Anlagen beigefügt.

Anmerkung:

Die zunächst nicht abschließende Stellungnahme des Kreises Coesfeld – FB 70 Fachdienst Immissionsschutz im Schreiben vom 19.03.2012 wurde nach Zustellung des vollständigen Lärmgutachtens abschließend mit Mail vom 27.03.2012 dahingehend geändert, dass keine Bedenken bestehen.

Anlagen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Begründung / Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Textliche Festsetzung

Vorhaben- und Erschließungsplan

Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse mit Ergänzung

Geräuschemissionsprognose

Verkehrsuntersuchung

Verkehrsuntersuchung 2

Stellungnahmen

Anlagen zur Begründung, die sich nur redaktionell geändert haben, sind nicht erneut in Papierform beigefügt worden.