

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

Datum:
09.01.2015

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	21.01.2015	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	29.01.2015	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 113.2 "Sondergebiet Dülmenerstraße/Auffahrt B 525" - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen den Bebauungsplan Nr. 113.2 „Sondergebiet Dülmenerstr./Auffahrt B 525“ aufzustellen. Die Aufstellung eines vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB ist nicht mehr beabsichtigt.

Das ca. 0,73 ha große Plangebiet liegt an der Dülmener Straße zwischen dem sogenannten Auffahrtsarm der Bundesstraße 525 und der Bundesstraße im südlichen Stadtgebiet. Das Grundstück des Facheinzelhändlers „Radwelt Coesfeld“ liegt im Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 113 „Sondergebiet Weißlings Kamp“, während der Böschungsbereich des Hochwasserrückhaltebeckens nicht im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplanes liegt.

Der neue Bebauungsplan umfasst das Grundstück des Facheinzelhandels „Radwelt Coesfeld“ und des geplanten Erweiterungsbereiches, den Böschungsbereich des östlichen angrenzenden Hochwasserrückhaltebeckens und überplant die Flurstücke:

Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 2275 und

Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 2276

Die Grenzen des Geltungsbereiches entsprechend dem grau umrandeten beigefügten Übersichtsplan (s. Anlage 1).

Sachverhalt:

Der Zweiradhandel „Radwelt Coesfeld“ betreibt seit 2002 Laden und Werkstatt an der Dülmener Straße. Die Voraussetzungen wurden zunächst über einen städtebaulichen Vertrag von 2002 geschaffen, der Bestandteil der Baugenehmigung wurde. Der für das Radweltgrundstück danach beschlossene Bebauungsplan Nr. 113 „Sondergebiet Weißlings Kamp“ besteht seit 2007.

Der Betreiber beabsichtigt nun den Betrieb deutlich zu erweitern. Neben der positiven geschäftlichen Entwicklung schlägt hier der aktuelle Trend zu E-Bikes und Pedelecs durch, so dass eine wesentliche Ausweitung von Ausstellungs- und damit Verkaufsfläche von 880 auf 1.550 m² angestrebt wird. Starke E-Commerce-Konkurrenz führt außerdem zu gehobenen

Kundenansprüchen bzgl. Lieferzeiten und Flexibilität, wodurch eine moderne Lagerhaltung auf dem Grundstück notwendig ist.

Das Betriebsgrundstück unterliegt durch die benachbarte Straßenführung, der damals festgesetzten privaten Grünfläche und dem Hochwasserrückhaltebecken erheblichen Entwicklungsrestriktionen. Erweiterungen sind praktisch nur nach Norden und Osten sowie im begrenzten Umfang nach Süden möglich. Dort erfährt die Stellplatzanlage eine Ergänzung, um den (zusätzlichen) Stellplatznachweis auf dem Grundstück zu führen. Aus dem gleichen Grund muss eine Gebäudeerweiterung nach Westen auf die vorhandene Stellplatzanlage unterbleiben.

Es sind 65 Kundenparkplätze geplant. Östlich des Gebäudes ist eine Stellplatzanlage für 11 Mitarbeiter vorgesehen. Die rückwärtig geplanten Stellplätze liegen zum Teil im straßenabgewandten Bereich, die teilweise eine Erweiterungsfläche des Hochwasserrückhaltebeckens umfasst, also auch die Böschung des Beckens.

Nach intensiven Vorverhandlungen mit der Stadt/Abwasserwerk und der Unteren Wasserbehörde Kreis Coesfeld zeichnet sich ab, dass der Böschungsbereich im öffentlichen Eigentum bleibt und der Investor die Flächen bis zur Böschungsunterkante kauft. Die Teilungsentwurfsgrenze folgt der verlegten Zufahrt bis zum Rückhaltebeckenzugang und von dort entlang dem Schutzzaun in einem Abstand von 8 cm bis zum Auffahrtsarm der Bundesstraße, damit der Zaun ebenfalls auf privaten Grund verbleibt. So wird sichergestellt, dass alle Unterhaltungsmaßnahmen des Beckens auf öffentlichem Grund erfolgen. Der Teilungsentwurf ist als Anlage 2 beigefügt. Die Vorlage zum Verkauf der Fläche wird zum späteren Zeitpunkt dem Rat vorgelegt, wenn Planungssicherheit gegeben ist.

Nach dem Ratsbeschluss am 25.09.2014 fand bereits eine informelle Beteiligung von besonders betroffenen Stellen statt.

Die Planung berührt sowohl die Anbauzustimmungszone (40 m Fahrbahnmarkierungsabstand) als auch die Anbauverbotszone (20 m Fahrbahnmarkierungsabstand) für Bundesstraßen. Letztere Zone überschreitet die Planung im Bereich des Bundesstraßenauffahrtsarms. Eine Gebäuderücknahme ist aber insbesondere wegen des Grundstückszuschnitts nicht möglich. Die Planung beschränkt sich dort auf das unbedingt erforderliche Maß. Das Bestandsgebäude steht bereits heute in der zustimmungspflichtigen Zone, weswegen eine Erweiterung zu größeren Berührungsbereichen führt. Straßen NRW signalisierte erneut, dass auf den vorgelegten Plänen die skizzierte Entwicklung möglich ist.

Die Beteiligung ergab außerdem, dass die vorhandene Böschung in ihrer Funktion erhalten werden muss. Mit den Abwasserwerken Coesfeld abgestimmte Anfüllungen sind möglich. Allerdings ist von einer Bepflanzung auf der Böschung abzusehen, um die Stabilität nicht zu gefährden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen einer Umsetzung der Planung nicht entgegen, so belegt es die bereits vorliegende artenschutzrechtliche Vorprüfung (s. Anlage 3). Naturbelange sind im Rahmen der Planung steuerbar.

Die Verkaufsflächenerweiterung erfordert Klärungs- und Planungsbedarf. Der rechtswirksame Bebauungsplan begrenzt nämlich die Verkaufsfläche für den Einzelhandel auf 880 m², wobei zentrenrelevante Sortimente bis zu einer Verkaufsfläche von 7 % (61,6m²) zulässig sind. In der aktualisierten Coesfelder Sortimentsliste zum 2011 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind „Fahrräder und Zubehör“ als Hauptverkaufsbestandteil als nicht-zentrenrelevante Sortimente eingestuft, zentrenrelevant sind u.a. Bekleidungsartikel.

Der Investor beabsichtigt nun die Erweiterung auf 1.550 m². Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist seitens des Antragstellers gutachterlich nachzuweisen, dass die geplante Verkaufsflächenerweiterung städtebaulich verträglich ist. Seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) wurde empfohlen ein Verträglichkeitsgutachten in Auftrag zu geben, das darlegt, welche absatzwirtschaftlichen Auswirkungen das Vorhaben in Coesfeld auch hinsichtlich der nicht zentrenrelevanten Sortimente insbesondere auf Fahrradhändler hat. Das bereits in Bearbeitung befindliche Gutachten gibt den Entscheidungsträgern eine solide Informationsgrundlage für eine positive Einzelhandelsentwicklung und Gewichtung innerhalb

dieses Bauleitverfahrens. Dabei geht es primär um die Auswirkungen des Vorhabens auf die Grund- und Mittelzentren des Umlandes. Bezüglich möglicher Auswirkungen innerhalb des Stadtgebietes ist zu berücksichtigen, dass das Sortiment „Fahrräder und Zubehör“ in Coesfeld nicht zentrenrelevant ist und die Betriebsstandorte der übrigen Betriebe nicht im zentralen Versorgungsbereich liegen und damit kein städtebaulicher Steuerungsbedarf besteht. Allein wettbewerbliche Fragen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Der Rat beschloss am 25.09.2014 die Bauleitplanung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB zu erreichen. Die zwischenzeitlich angefertigten Unterlagen lassen erkennen, dass die städtebaulich erforderliche Steuerung durch einen Angebotsplan durchführbar ist. Die Beschlussfassung ist insofern anzupassen.

Die verdichtete Informationslage sieht außerdem die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB vor. Das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB ist nur zulässig, wenn die in Abs. 1 genannten Kriterien eingehalten werden. Der Bebauungsplan darf kein Vorhaben begründen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ein beschleunigtes Verfahren ist also ausgeschlossen, wenn der Bebauungsplan erkennbar ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach der Anlage 1 des UVPG begründet. In der Anlage unter Nummer 18 sind Bauvorhaben aufgelistet, wobei die Nummern 18.8 und 18.9 explizit für Bebauungspläne gelten.

Nach der Nr. 18.8 der Anlage 1 des UVPG ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich, wenn der jeweilige Prüfwert unter den Nummern 18.1 bis 18.7 für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Die Planung befindet sich ebenfalls zurzeit in Bearbeitung und lässt erkennen, dass die Planung zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt, sodass ein beschleunigtes Verfahren zulässig ist. Der Aufstellungsbeschlusses für ein voraussichtlich beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB ist in Kenntnis der allgemeinen Vorprüfung zu fassen.

Der Flächennutzungsplan ist je nach Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes im Zuge der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ggf. anzupassen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt durch die Planung gewahrt.

Die entstehenden Kosten für die Planung werden vom Vorhabenträger übernommen, dies wird Inhalt einer vertraglichen Regelung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Coesfeld werden.

Anlagen:

- 1 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 113.2 „Sondergebiet Dülmenerstr./Auffahrt B 525“
- 2 Teilungsentwurf
- 3 Artenschutzrechtliche Stellungnahme