

Federführung:  
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung  
Produkt:  
60.01 Stadtplanung

Datum:

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	18.03.2015	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	26.03.2015	Entscheidung

## **Bebauungsplan Nr. 113.2 "Sondergebiet Dülmenerstr./Auffahrt B 525 - Beschluss zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange**

### **Beschlussvorschlag 1 (erneuter Aufstellungsbeschluss)**

Der bereits am 29.01.2015 gefasste Aufstellungsbeschluss wird hiermit aufgehoben und durch folgenden Beschluss ersetzt:

Der Bebauungsplan den Bebauungsplan Nr. 113.2 „Sondergebiet Dülmenerstr./Auffahrt B 525“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen und das Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung nach UVPG bekannt zu machen.

Das ca. 0,73 ha große Plangebiet liegt an der Dülmener Straße zwischen dem sogenannten Auffahrtsarm der Bundesstraße 525 und nördlich der Bundesstraße im südlichen Stadtgebiet. Das Grundstück des Facheinzelhändlers liegt im Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 113 „Sondergebiet Wesslings 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 östlich angrenzenden Hochwasserrückhaltebeckens, und überplant die Flurstücke:

Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 2275 teilweise und

Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 2276 (Katasterstand: Oktober 2014)

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

### **Beschlussvorschlag 2 (Beteiligungsbefehl):**

Es wird beschlossen mit den beiliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§3 Abs. 2 bzw. 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

## Sachverhalt:

zu Beschlussvorschlag 1): Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 29.01.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113.2 „Sondergebiet Dülmenerstraße/Auffahrt B 525“ beschlossen. Im Januar 2015 konnte noch nicht abschließend beurteilt werden, ob das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen ist. Die erforderliche allgemeine Vorprüfung befand sich zu diesem Zeitpunkt noch in Bearbeitung.

Die zwischenzeitlich vorliegende „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten (gem. § 3 c UVPG)“ zum Bebauungsplan Nr. 113.2 „Sondergebiet Dülmenerstr./Auffahrt B 525“ gelangt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vorliegenden Informationen nach überschlägiger Prüfung keine wesentlichen Auswirkungen auf die genannte Schutzkriterien der Anlage 2 Nr. 2.3 UVPG zu prognostizieren sind. Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht durchzuführen.

Das Ergebnis ist der Öffentlichkeit zugänglich zu machen und bei einem Unterbleiben einer Umweltverträglichkeitsprüfung bekannt zu geben gem. § 3 a Halbsatz 2 UVPG.

Das Bauleitverfahren hält somit alle Kriterien gem. § 13 a BauGB ein, sodass ein beschleunigtes Verfahren zulässig ist.

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

zu Beschlussvorschlag 2): Die beabsichtigte Erweiterung des Zweiradhandels „Radwelt Coesfeld“ von knapp 900 m<sup>2</sup> auf 1.550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 113 „Sondergebiet Wesslings Kamp“ nicht umsetzbar. Daher soll ein neuer Bebauungsplan erstellt werden, der diese Erweiterung konkret zulässig macht.

Die ursprünglich angedachte Erweiterung von knapp 900 m<sup>2</sup> auf 1.550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erforderte mit ihren absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auch hinsichtlich der nicht zentrenrelevanten Sortimente insbesondere auf Fahrradhändler ein auch von der Industrie- und Handelskammer (IHK) empfohlenes Verträglichkeitsgutachten.

Dies Verträglichkeitsgutachten (Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des Betriebes der Radwelt Coesfeld GmbH) gelangt zu zwei wesentlichen Erkenntnissen:

- 1) Insgesamt sind vorhabenbedingte negative städtebauliche Auswirkungen sowie mehr als unwesentliche versorgungsstrukturelle Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO und LEP NRW - sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel auf die Angebotssituation im Sortiment Fahrräder und Zubehör bei einer Erweiterung des in Rede stehenden Fahrradfachmarkts auf rd. 1.550 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche im Untersuchungsraum nicht auszuschließen.
- 2) Aus diesem Grund wird eine Reduktion der Gesamtverkaufsfläche auf maximal 1.400 m<sup>2</sup> (maximal rd. 1.300 m<sup>2</sup> VKF im Sortiment Fahrräder und Zubehör sowie maximal 98 m<sup>2</sup> VKF für das zentrenrelevante Randsortiment Fahrrad-Bekleidung, Fahrrad-Schuhe) zzgl. von weiteren 150 m<sup>2</sup> für die Darstellung von Reparatur/Spezialersatz/Werkstatt (keine Verkaufsfläche) empfohlen. Vorbehaltlich der Reduktion der Erweiterungsfläche auf maximal 1.400 m<sup>2</sup> GVKF sind vorhabenbedingte negative städtebauliche Auswirkungen sowie mehr als unwesentliche versorgungsstrukturelle Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO und LEP NRW - sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel auf die Angebotssituation im Sortiment Fahrräder und Zubehör im Untersuchungsraum nicht zu erwarten.

Die ursprüngliche Erweiterungsabsicht von 1.550 m<sup>2</sup> ist auf der Grundlage des Gutachtens angepasst worden, sodass für die Erweiterung maximal eine Gesamtverkaufsfläche von 1.400

m<sup>2</sup> zur Verfügung steht, die sich aus der Hauptsortimentsfläche von 1.302 m<sup>2</sup> und der Rand-/Aktionsortimentsverkaufsfläche von 98 m<sup>2</sup> (7 %) zusammensetzt. Bei der 150 m<sup>2</sup> Fläche zur Darstellung von Reparatur/Spezialersatz/Werkstatt handelt es sich um keine Verkaufsfläche. Die Nutzung setzt der Bebauungsplan neben den Lagerbereichen und der Zweiradwerkstatt entsprechend fest.

Die beiden o.g. Gutachten werden in der Papierform der Vorlage als Zusammenfassung beigelegt. Die vollständigen Gutachten sind in der Internet-Vorlage einsehbar.

In der Begründung sind die veränderten zeichnerisch dargestellten und textlich veränderten Festsetzungen zwischen altem und neuen Bebauungsplan nachzuvollziehen.

### **Anlagen:**

- 01 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113.2 „Sondergebiet Dülmenerstr./Auffahrt B 525“
- 02 Auszug - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG
- 03 Bebauungsplan Nr. 113.2 „Sondergebiet Dülmenerstr./Auffahrt B 525“ (Entwurf)
- 04 Planzeichen, Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 113.2 „Sondergebiet Dülmenerstr./Auffahrt B 525“
- 05 Begründungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 113.2
- 06 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 07 Kurzfassung - Verträglichkeitsanalyse zur Einzelhandelserweiterung