



Der Bürgermeister

# Öffentliche Beschlussvorlage 227/2007

Dezernat II, gez. i. V. Dr. Robers

Federführung:  
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr  
Produkt:  
60.02 Bauleitplanung

Datum:  
25.07.2007

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	08.08.2007	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	23.08.2007	Entscheidung

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Sondergebiet Dülmener Straße" -Änderungsbeschluss

### Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Sondergebiet Dülmener Straße“ auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Der Änderungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch die Straße „Am Wasserturm“, im Osten durch die „Dülmener Straße“, im Süden durch die nördliche Grenze des Grundstücks Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 16, Flurstück 138 und deren gedachter Verlängerung bis zur „Dülmener Straße“ und im Osten durch die Bahnanlagen.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem beiliegenden Übersichtsplan ersichtlich.

### Sachverhalt:

Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen hat im Juni beschlossen die Änderung des Bebauungsplanes in die Prioritätenliste aufzunehmen. Die Änderung des Bebauungsplanes wird durch das Büro Wolters auf Kosten des Investors durchgeführt.

Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben konkretisiert. Erste Abstimmungsgespräche haben stattgefunden, sodass der Änderungsbeschluss jetzt erfolgen kann. Eine Sortimentsliste mit entsprechenden Größenangaben wurde besprochen. Auf dieser Grundlage hat das Büro Wolters zu diesem Punkt einen ersten Vorschlag für die Textlichen Festsetzungen (incl. Anlage 1 -Sortimentsliste Hauptsortiment-) erarbeitet. Die Unterlagen sind als Anlagen beigefügt.

Aus der ebenfalls beiliegenden Berechnung des Architekten Wortmann ist ersichtlich, dass die in den Textlichen Festsetzungen mit max. 6.600 m<sup>2</sup> angegebene Verkaufsflächengröße der Einzelhandelsnutzungen durch die geplante Erweiterung unterschritten wird.

Weiterer Gesprächsbedarf besteht im Wesentlichen hinsichtlich der Größe der Randsortimente und der zulässigen Fläche für Aktionswaren sowie bzgl. der Absicht einen Backshop / Bistro, innerhalb des Baumarktes aber unabhängig von dessen Öffnungszeiten zu integrieren.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes sollen auch weitere Flächen (Am Wasserturm)

in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden. Hierzu wurden bereits die notwendigen Grundstückskäufe vollzogen.

Da die Änderung des Bebauungsplanes keine umweltrelevanten Beeinträchtigungen von Schutzgütern mit sich bringt, die zulässigen Größenwerte unterschritten werden und das Vorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen ist, kann die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

**Anlagen:**

Übersichtsplan

Lageplan

Verkaufsflächenberechnung

Entwurf Textliche Festsetzung mit Sortimentsliste