



Der Bürgermeister

# Öffentliche Beschlussvorlage 044/2008

Dezernat II, gez. Backes

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

Datum:  
22.02.2008

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	05.03.2008	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	13.03.2008	Entscheidung

## **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 "Sökelandstraße"**

### **-Aufstellungsbeschluss**

### **-Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

#### **Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) den Bebauungsplan Nr. 118 „Sökelandstraße“ auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) durchzuführen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch die Grenze zwischen den Grundstücken „Sökelandstraße“ 23 und „Sökelandstraße“ 21, im Osten durch die „Sökelandstraße“ und im Süden und Westen durch die Flächen der Deutschen Bahn AG.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem beiliegenden Übersichtsplan ersichtlich.

#### **Beschlussvorschlag 2:**

Es wird beschlossen die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu beteiligen.

#### **Sachverhalt:**

Im Dezember 2007 wurde dem Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen das Ergebnis der Rahmenplanung Gartenstraße vorgelegt. Hierbei wurde nachgewiesen, dass eine wirtschaftliche Entwicklung im Bereich der Gartenstraße durch großflächigen Einzelhandel nicht möglich ist. In der Gartenstraße befindet sich derzeit ein Elektrofachmarkt, der schon seit geraumer Zeit eine Vergrößerung der Verkaufsflächen anstrebt. Dies ist an dem bestehenden Standort offensichtlich nicht möglich. Bestrebungen des Betreibers innerhalb des Bahnhofsquartiers einen neuen Fachmarkt zu errichten scheiterten in den Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer.

Nunmehr beabsichtigt der Betreiber des Elektrofachmarktes im Bereich der „Sökelandstraße“ einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu errichten. Das Gebiet ist derzeit nach § 34 BauGB als unbepannter Innenbereich zu werten. Der Flächennutzungsplan weist das Gesamtgebiet derzeit als Mischgebiet (MI) aus, während die östliche Straßenseite der „Sökelandstraße“ als Kerngebiet (MK) festgesetzt ist.

Die Ansiedlung eines großflächigen Elektrofachmarktes ist nur in einem Kerngebiet oder in einem Sondergebiet möglich, so dass vor Erteilung einer Baugenehmigung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden müssten.

Der Bereich soll in den Zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden (s. Vorlage 060/2008). Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll der gesamte Planbereich als Kerngebiet festgesetzt werden. Zur Verfahrensbeschleunigung ist die Anwendung der Vorschriften des § 13a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geplant.

Sowohl die räumliche Lage, als auch die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung dieses Verfahrens werden erfüllt. Die zulässige Größe der Grundfläche wird deutlich unterschritten, Vorhaben für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht sind nicht geplant. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter sind nicht bekannt.

Da keine Beeinträchtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erwarten ist, kann auf ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Eine entsprechende Abstimmung mit den Belangen der Landes- und Raumplanung erfolgt zurzeit.

Vor Beginn des Verfahrens ist mit dem Vorhabenträger eine Vereinbarung hinsichtlich der Übernahme der Planungskosten für die Beauftragung eines externen Büros zu treffen.

Danach ist die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung geplant. Die Beteiligung dient dazu weitere Informationen zu erhalten, aber auch dazu die Öffentlichkeit über die geplanten Maßnahmen zu informieren.

**Anlagen:**  
Übersichtsplan