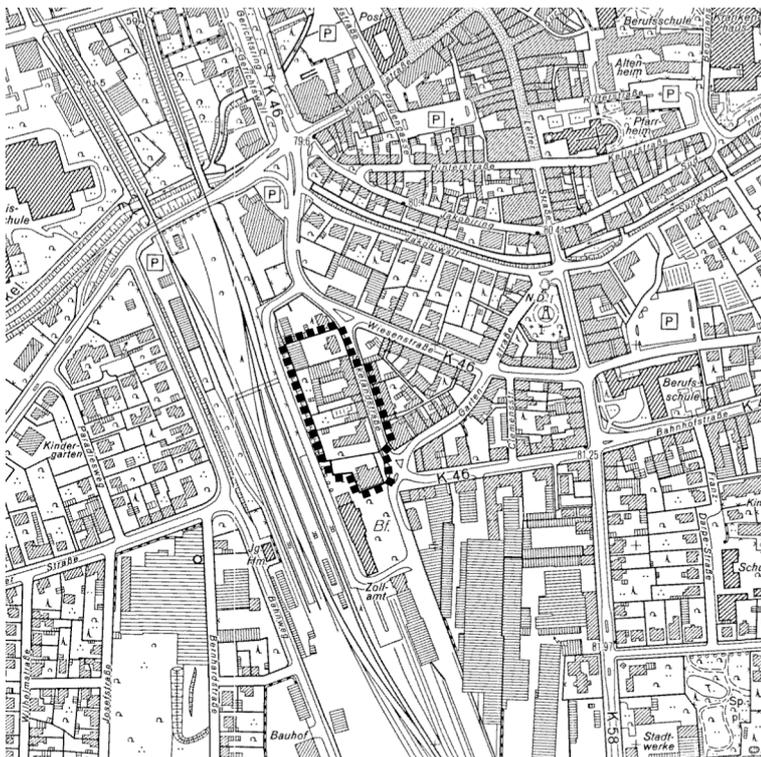


# Bebauungsplan Nr. 118 „Sökelandstraße“

Begründung  
– Entwurf –

Stadt Coesfeld



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Planverfahren	4	
1.4	Derzeitige Situation	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>	
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>6</b>	
3.1	Art der baulichen Nutzung	6	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7	
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	7	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	7	
3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	8	
3.4	Bauweise	8	
3.5	Bauliche Gestaltung	8	
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>9</b>	
4.1	Ruhender Verkehr	9	
4.2	Öffentlicher Personennahverkehr	9	
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>9</b>	
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>	
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	10	
6.2	Strom, Gas, Wasser	10	
6.3	Abwasserentsorgung	10	
<b>7</b>	<b>Altlasten und Kampfmittelvorkommen</b>	<b>10</b>	
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>10</b>	
<b>9</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>10</b>	
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>11</b>	

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich**

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am ... den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sökelandstraße“ gefasst.

Das ca. 0,9 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtzentrum Coesfelds nördlich des Bahnhofs. Es wird begrenzt durch

- die nördliche Grenze des Grundstücks Sökelandstraße 21 (Flurstück Nr. 269, Flur 4) im Norden,
- die Sökelandstraße im Osten,
- den Bahnhofsvorplatz im Süden sowie
- die westliche Grenze der Grundstücke Sökelandstraße 1, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 und 21 (Flurstücke Nr. 76, 84, 87, 162, 163, 164 und 269, Flur 4) im Westen.

Die Grenzen des Bebauungsplanes sind entsprechend im Aufstellungsbeschluss beschrieben und in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Mit der Erschließung des Bahnhofsquartiers hat die Stadt Coesfeld südlich des historischen Stadtkerns einen ergänzenden Schwerpunkt des Einzelhandels geschaffen. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Bahnhofsquartier“ wurde für die Gartenstraße eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet, um die Verknüpfung des Bahnhofsbereichs mit der Innenstadt zu stärken.

Auch das Plangebiet gewinnt durch die - mit der oben beschrieben Entwicklung einhergehenden - Veränderung der Verkehrsführung auf der Hansestraße, Sökelandstraße und Wiesenstraße an Attraktivität für Geschäfts- und Handelsnutzung und an Bedeutung im Stadtgefüge.

Als Ergebnis dieser Überlegung wurde sowohl das Bahnhofsquartier als auch das Plangebiet und die Flächen im Umfeld der Gartenstraße durch Beschluss des Rates vom 13.03.2008 in den förmlich festgelegten „zentralen Versorgungsbereich“ der Stadt Coesfeld gem. § 24 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) einbezogen.

Aus Anlass des Verlagerungswunsches eines Elektronikfachmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.000 qm in das Plangebiet sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Entwicklung des Plangebietes im Sinne seiner Funktion als „zentraler Versorgungsbereich“ geschaffen werden. Der Bestand der vorhandenen Nutzungen ist dabei zu sichern und städtebaulich verträglich weiter zu entwickeln.

### **1.3 Planverfahren**

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Stadt Coesfeld befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

- Mit einer Größe des Plangebietes von ca. 0,9 ha und der daher zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

Ein Ausschlussgrund für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13 a (1) Satz 4 und 5 BauGB ist von daher nicht gegeben.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Coesfeld daher beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist somit entbehrlich.

Aufgrund der Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten daher als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **1.4 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet ist derzeit weitestgehend bebaut. Entlang der Sökelandstraße findet sich mit Ausnahme eines viergeschossigen Gebäudes (Haus Nr. 7) eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung aus Wohn- und Geschäftsgebäuden. Die rückwärtigen Grundstücksteile sind im nördlichen Teil des Plangebietes überwiegend gewerblich genutzt und nahezu vollständig versiegelt.

Westlich angrenzend an das Plangebiet – und von diesem durch einen Geländeversprung mit einem dichten Gehölzstreifen getrennt – befindet sich die nördliche Zufahrt der Busse zum Bahnhof und daran anschließend die Gleisanlagen. Im Süden bildet die Bebauung im

Plangebiet die Raumkante zum Bahnhofsvorplatz.

Die Bebauung auf der östlichen Seite der Sökelandstraße wird durch Wohnbebauung geprägt. Im Kreuzungsbereich Sökelandstraße/Wiesenstraße befindet sich ein ehemaliges Tankstellengrundstück, das heute gewerblich genutzt wird.

Auch nördlich des Plangebietes grenzt ein gewerblich genutztes Grundstück an das Plangebiet an.

### **1.5 Planungsrechtliche Vorgaben**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt für den Planbereich westlich Sökelandstraße „Mischgebiet“ dar.

Das Plangebiet liegt in dem vom Rat der Stadt Coesfeld nach den Vorgaben des § 24 a des Landesentwicklungsprogramms am 13.03.2008 beschlossenen „Zentralen Versorgungsbereich“. Die für Teile des Plangebietes vorgesehenen Festsetzungen (Sonstiges Sondergebiet und Mischgebiet) weichen teilweise von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13 a BauGB erfolgt, ist ein förmliches Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplanes. Vor dem Hintergrund der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs und der bestehenden Nutzungs- und Erschließungsstruktur im Plangebiet ist eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet durch die Planung nicht zu erwarten.

Unmittelbar nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ an das Plangebiet an. Für das an das Plangebiet angrenzende Grundstück trifft der Bebauungsplan die Festsetzung als Mischgebiet, für das o.g. ehemalige Grundstück einer Tankstelle die Festsetzung als Kerngebiet.

## **2 Städtebauliche Konzeption**

Das Plangebiet wird bereits heute durch eine verdichtete gemischte Nutzungsstruktur geprägt.

Wie oben bereits beschrieben, erfährt das gesamte Bahnhofsumfeld und damit auch das Plangebiet durch die Entwicklung des Bahnhofsviertel langfristig eine Aufwertung und gewinnt nicht zuletzt durch die geänderte Verkehrsführung im Bereich der Sökelandstraße an Attraktivität für Geschäfts- und Handelsnutzungen.

Innerhalb des Plangebietes soll nunmehr planungsrechtlich die Möglichkeit zur Ansiedlung eines Elektronikfachmarktes geschaffen werden. Für die übrigen Grundstücke im Plangebiet soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnnutzungen die Möglichkeit

einer der zentralen Lage im Stadtgebiet entsprechenden baulichen Entwicklung gesichert werden.

Für das Grundstück des geplanten Elektrofachmarktes ist vorhabenbezogen eine Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiet“ vorgesehen, da es sich hier um eine großflächige Einzelhandelseinrichtung handelt.

Für die übrigen Bereiche soll im Sinne einer Angebotsplanung, die für die Grundstückseigentümer eine möglichst große Flexibilität hinsichtlich der künftigen Nutzungen bietet und gleichzeitig das Nebeneinander von Geschäftsnutzungen und Wohnnutzungen verträglich regelt, die Festsetzung als „Mischgebiet“ erfolgen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll sich an dem vorhandenen Bestand orientieren, um das Einfügen der geplanten Bebauung in das Umfeld zu gewährleisten.

### **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

- **Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO**

Das Grundstück für den geplanten Elektrofachmarkt wird aufgrund der Größe der geplanten Verkaufsfläche als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Geschäftshaus“ festgesetzt. Die Festsetzung dieser Flächen als „Mischgebiet“, scheidet aus, da mit der geplanten Verkaufsfläche von 1.000 qm die Grenzen der Großflächigkeit überschritten werden und diese in einem „Mischgebiet“ nicht zulässig wäre.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird im Bebauungsplan auf 1.000 qm begrenzt. Dies entspricht dem derzeit geplanten Vorhaben und einer unter städtebaulichen Gesichtspunkten (z.B. Bebauungsstruktur, Stellplatzbedarf) im Verhältnis zu den angrenzenden Grundstücken vertretbaren Nutzungsverdichtung. Da sich das Plangebiet innerhalb des „Zentralen Versorgungsbereichs“ der Stadt Coesfeld befindet, ist eine einschränkende Festsetzung im Hinblick auf die zulässige Sortimentsstruktur für das Plangebiet nicht erforderlich.

Im Sinne der im Plangebiet vorhandenen Nutzungsmischung sind im Sonstigen Sondergebiet zudem Wohn- und Büronutzungen zulässig. Aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung, die im Erdgeschoss angesiedelt wird, wird eine Wohnnutzung im Erdgeschoss jedoch ausgeschlossen.

- **Mischgebiet gem. § 6 BauNVO**

Die übrigen Flächen im Plangebiet werden als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, um unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungsstruktur eine Entwicklung des Plangebietes entspre-

chend seiner zentralen Lage im Stadtgebiet zu gewährleisten und das Nebeneinander von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen verträglich zu regeln.

Die sonst gem. § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen weder der vorhandenen innerstädtischen Situation angemessen sind noch im Plangebiet eine Standortgunst finden.

Die sonst gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen sowie gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da in der Umgebung (Gartenstraße; Bahnhofstraße) bereits Vergnügungsstätten vorhanden sind und eine weitere Ausbreitung von Vergnügungsstätten im Hinblick auf den Schutz der im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzungen vermieden werden soll.

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit**

Entlang der Sökelandstraße wird die zulässige Geschossigkeit der baulichen Anlagen entsprechend dem Bestand als zwei- bis dreigeschossig bzw. viergeschossig, ergänzt durch maximal zulässige Firsthöhen (12,0 m – 15,0 m), die ebenfalls dem Bestand entsprechen, festgesetzt. Im Eckbereich zum Bahnhof wird eine zwingend dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Dieses entspricht wiederum dem vorhandenen baulichen Bestand und sichert planungsrechtlich die räumliche Fassung des Bahnhofsplatzes durch eine angemessene Baukörperhöhe.

Im rückwärtigen Bereich zur Bahnlinie wird für die Grundstücke Sökelandstraße Nr. 9 bis 21 eine maximal zweigeschossige Bebauungsmöglichkeit eröffnet, um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Um nachbarliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, wird die maximal zulässige Baukörperhöhe in diesem Bereich auf 7,50 m, bezogen auf das derzeitige Geländenniveau, festgesetzt.

### **3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Bau-massenzahl**

Im Sinne einer wirtschaftlichen Ausnutzung der Bauflächen im Plangebiet wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO im Mischgebiet mit 0,6 festgesetzt.

Entsprechend dem konkreten Vorhaben wird die Grundflächenzahl im „Sonstigen Sondergebiet“ ebenfalls mit den Obergrenzen gem. § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

Aufgrund der bereits heute im nördlichen Teil des Plangebietes vorhandenen intensiven gewerblichen Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen wird für diese Teile des Plangebietes festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig ist. Die betroffenen Flächen sind im Bebauungsplan entsprechend bezeichnet.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für Mischgebiete mit 1,2 begrenzt, um eine zu starke Verdichtung des Gebietes im Bezug auf die künftig möglichen Nutzungen und zu erhaltende Wohnqualität zu vermeiden. Im Sinne einer einheitlichen Entwicklung der Bebauungsstruktur wird diese Geschossflächenzahl auch auf das „Sonstige Sondergebiet“ übertragen.

### **3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien**

Die überbaubaren Flächen werden im Plangebiet durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Die festgesetzten Baulinien sollen die Fassung des Straßenraums der Sökelandstraße einschließlich der Ecksituation zum Bahnhofplatz aus städtebaulichen Gründen planungsrechtlich sichern.

Im nördlichen Straßenabschnitt wird die derzeit vorhandene „Torwirkung“ im Eingangsbereich der Sökelandstraße von Norden zum gegenüberliegenden Haus Sökelandstraße Nr. 12 räumlich gesichert.

Diese „Torsituation“ wird verstärkt durch die nördlich zurückspringende Baugrenze, die sich am Bestand des Hauses Nr. 19/21, das sich in einer Flucht mit dem nördlich auf dem Grundstück Nr. 23 befindlichen Gebäude befindet, orientiert.

### **3.4 Bauweise**

Für den zentralen Bereich des Plangebietes (Grundstücke Nr. 7 – 15) wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um die bestehende Bebauungsstruktur planungsrechtlich zu sichern. Dies bezieht sich auch auf die rückwärtigen Grundstücksflächen. Das im Süden am Bahnhofplatz gelegene Gebäude wurde in offener Bauweise errichtet, sodass diese in die Festsetzung des Bebauungsplanes übernommen wurde. Für den nördlichen Teil des Plangebietes wird entlang der Sökelandstraße ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt.

### **3.5 Bauliche Gestaltung**

Um im Hinblick auf die Materialien eine einheitliche Gestaltung der Straßenrandbebauung zu gewährleisten, wird gem. § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB festgesetzt, dass die Fassaden mit Verblendmauerwerk in roter bis brauner Farbe zu gestalten sind.

Darüber hinaus wurden Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen, um eine Beeinträchtigung des Straßenbildes durch z.B. übermäßig große oder leuchtende Werbeanlagen zu vermeiden.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Coesfeld, deren Regelungen auf das Plangebiet daher Anwendung finden.

#### **4 Erschließung**

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt ausschließlich über die Sökelandstraße (K 46). Eine rückwärtige Zufahrt zu den Grundstücken von der Bahnstraße ist nicht möglich.

Die im Plangebiet befindlichen Flächen der Sökelandstraße sind im Bebauungsplan entsprechend als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Grundstückszufahrten der Grundstücke zur Sökelandstraße sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der Sökelandstraße vermieden wird. Es wird bei den Grundstückszufahrten nur das Rechtseinbiegen und das Rechtsausfahren zugelassen.

##### **4.1 Ruhender Verkehr**

Öffentliche Stellplätze bestehen lediglich straßenbegleitend auf der östlichen Seite der Sökelandstraße.

Die für die jeweilige Nutzung erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

##### **4.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist durch den unmittelbar südlich angrenzenden Bahnhof und die dort verkehrenden Buslinien sehr gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

#### **5 Natur und Landschaft**

Die Grundstücke im Plangebiet sind auch in den rückwärtigen Bereichen zum Teil großflächig überbaut. Erhaltenswerte Grünstrukturen befinden sich innerhalb des Plangebietes nicht. Die das Plangebiet zur Bahnstraße eingrünende Baumreihe befindet sich bereits außerhalb des Plangebietes. Festsetzungen zur Grüngestaltung des Plangebietes werden daher nicht getroffen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich von Bebauungsplanverfahren, die der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB dienen und eine zulässige Geschossfläche von 20.000 qm nicht überschreiten, gelten gem. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs ist daher für das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung**

### **6.2 Strom, Gas, Wasser**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

### **6.3 Abwasserentsorgung**

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt für das Plangebiet über die in der Sökelandstraße vorhandene ausreichend dimensionierte Mischwasserkanalisation.

## **7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

Erkenntnisse über Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sowie Kampfmittelvorkommen im Plangebiet liegen nicht vor.

## **8 Immissionsschutz**

Als Emittenten für die vorhandenen Nutzungen bestehen die Verkehrslärmbelastungen durch die Bahnlinie und den Verkehr auf der Sökelandstraße (K 46).

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine gewerbliche Nutzung auch im rückwärtigen Bereich der Grundstücke ermöglicht. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist der Immissionsschutz im Bezug auf die umgebenden Nutzungen nachzuweisen.

## **9 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht unmittelbar betroffen.

Im Falle von kultur-historischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

## **10 Flächenbilanz**

Gesamtfläche	0,91 ha	–	100 %
davon:			
– Mischgebiet	0,59 ha	–	64,8 %
– Sonstiges Sondergebiet	0,22 ha	–	24,2 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,10 ha	–	11,0 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Coesfeld  
Coesfeld, im Oktober 2008

WOLTERS PARTNER  
Architekten BDA · Stadtplaner  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld