

Projekt: Bebauungsplan Nr. 118 „Sökelandstraße“

Thema: Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 13(2) Nr. 2 BauGB

Ort: 48653 Coesfeld, Markt 8, Rathaus Datum/Zeit: 20.05.2008, 18:00-19:00

Teilnehmer:

Bürger: ca. 15 Bürgerinnen und Bürger

Vertreter der Verwaltung: Herr Backes, Stadt Coesfeld
Herr Richter, Stadt Coesfeld

Vertreter des Planungsbüros:
Frau Wolters-Krebs, Büro Wolters Partner

1. Einleitung

Herr Backes begrüßt die erschienenen Bürgerinnen und Bürger und erläutert den Anlass der Bebauungsplanung sowie die damit verbundenen Verfahrensschritte und die allgemeinen städtebaulichen Vorgaben.

Das Aufstellungsverfahren erfolgt gemäß § 13 a BauGB als so genanntes beschleunigtes Verfahren. In diesem Rahmen werden die Bürger ebenfalls gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB beteiligt.

Als nächster Schritt werden die im Folgenden gegebenenfalls vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger in den jetzt vorliegenden Entwurf eingearbeitet. Gleichzeitig können die Bürgerinnen und Bürger bei der Verwaltung (Herrn Richter) – auch telefonisch – weitere Anregungen und Hinweise im Anschluss an diese Veranstaltung vorbringen.

Die Planung wird anschließend von Frau Wolters-Krebs wie folgt erläutert und die Fragen von Herrn Backes bzw. Frau Wolters-Krebs wie folgt beantwortet:

Projekt: Bebauungsplan Nr. 118 „Sökelandstraße“

2. Vorstellung der Planung

2.1 Planungsanlass / Planungsziel

Planungsanlass ist die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes an der Sökelandstraße.

Ziel der Planung ist, die dafür erforderliche planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, gleichzeitig jedoch den Bestand der vorhandenen Nutzungen und Bebauung im Plangebiet zu sichern.

Die Entwicklung im Umfeld („Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel“) im Bahnhofsbereich und entlang der Bahnhofstraße hat zur Konsequenz, mit dem genannten konkreten Anlass der Ansiedlung des Elektrofachmarktes auch über die Gesamtentwicklung an der Sökelandstraße nachzudenken.

2.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt für den Planbereich westlich Sökelandstraße „Mischgebiet“ dar. Das konkrete Vorhaben zur Ansiedlung eines Elektrofachmarktes verlangt die Darstellung im Flächennutzungsplan und die Festsetzung im Bebauungsplan als „Kerngebiet“. Diese Nutzungskategorie ist aufgrund der angrenzenden bereits bestehenden Darstellung von „Kerngebiet“ und „Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel“ städtebaulich sinnvoll.

Der Planbereich liegt zudem in dem vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossenen „Zentralen Versorgungsbereich“ nach den Vorgaben des § 24 a des neuen Landesentwicklungsprogrammes. Somit sind die städtebaulich-planungsrechtlichen Vorgaben für die Entwicklung des Bebauungsplanes Sökelandstraße als „Kerngebiet“ gegeben.

2.3 Inhalte des Bebauungsplanes „Sökelandstraße“

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Nutzung wird für das gesamte Plangebiet „Kerngebiet“ gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Die hier aufgeführten Nutzungen sind wie folgt zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Projekt: Bebauungsplan Nr. 118 „Sökelandstraße“

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Zur Stärkung bzw. zur Erhaltung der Wohnfunktion im Stadtzentrum wird die Wohnnutzung ab I. Obergeschoss ausdrücklich zugelassen, ebenso vorhandene Wohnnutzung im Erdgeschoss, soweit gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich Belichtung und Belüftung gewahrt sind.

Jedoch sollen Tankstellen ausgeschlossen werden. Es ist davon auszugehen, dass diese hier weder der städtebaulichen Situation angemessen sind noch Standortgunst finden.

Frage / Anregung:

Es sollten Vergnügungsstätten gemäß § 7 (2) Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen werden.

Antwort:

Der Vorschlag wird geprüft und entsprechend berücksichtigt.

Als städtebauliche Begründung für den Ausschluss von Vergnügungsstätten wäre anzuführen, dass im Umfeld entsprechende Einrichtungen bereits vorhanden sind. Der „Gebietscharakter“ hinsichtlich der zulässigen Nutzungen im „Kerngebiet“ bliebe jedoch gewahrt, wenn im vorliegenden Planbereich Vergnügungsstätten ausgeschlossen würden. Der Ausschluss wird insbesondere begründet mit dem Ziel der Erhaltung der Wohnqualität in der Innenstadt, die durch die Einrichtung von Vergnügungsstätten eingeschränkt werden könnte.

Projekt: Bebauungsplan Nr. 118 „Sökelandstraße“

2.3.2 Geschossigkeit

Festgesetzt wird im Planbereich die Geschossigkeit entsprechend dem Bestand II-, III- und IV-geschossig als maximal zulässige Geschossigkeit, ergänzt durch maximal zulässige Firsthöhen, die ebenfalls dem Bestand entsprechen.

Im Eckbereich zum Bahnhof wird eine zwingende III-Geschossigkeit festgesetzt. Dieses entspricht dem Bestand und soll der räumlichen Platzfassung durch eine entsprechende Baukörperhöhe sichern.

Im rückwärtigen Bereich zur Bahnlinie wird für die Grundstücke Sökelandstraße Nr. 9 bis 21 eine I-geschossige Bebauungsmöglichkeit bis an die Grundstücksgrenze angeboten.

Frage / Anregung:

Für den I-geschossigen rückwärtigen Bereich sollte – abgestimmt auf das ansteigende Geländeniveau (Geländeabsatz) – eine mögliche II-Geschossigkeit festgesetzt werden, allerdings durch maximale Gebäudehöhen mit Bezug auf das unterschiedliche Geländeniveau begrenzt werden.

Antwort:

Die Anregung wird geprüft und entsprechend berücksichtigt.

2.3.3 Überbaubare Fläche

Die festgesetzte überbaubare Fläche wird entsprechend großzügig im rückwärtigen Bereich gefasst. Als Rahmen gilt ohnehin die einzuhaltende Obergrenze der Grundflächenzahl GRZ 1,0 bzw. Geschossflächenzahl 2,0. (Diese Werte wurden den Bürgerinnen und Bürgern erläutert.)

Frage / Anregung:

Projekt: Bebauungsplan Nr. 118 „Sökelandstraße“

Die Bautiefe zwischen Haus Nr. 9 und 15 ist für die Mehrgeschossigkeit II- bis III-geschossig) sehr tief gefasst. Es wird bei Ausnutzung dieser Bautiefe im Einzelfall das Problem der gegenseitigen Verschattung gesehen.

Antwort:

Die Bautiefen werden im Hinblick auf die Obergeschosse des konkreten Bauvorhabens des Elektrofachmarktes überprüft und gegebenenfalls auf ca. 15 m reduziert.

2.3.4 Festsetzung von Baulinien

Die festgesetzten Baulinien sollen aus städtebaulichen Gründen den Straßenraum Sökelandstraße einschließlich Ecksituation Bahnhofplatz fassen bzw. festschreiben.

Im nördlichen Straßenabschnitt wird die „Torwirkung“ von Norden Richtung Bahnhof zum gegenüberliegenden Haus Sökelandstraße Nr. 12 auf diese Weise auch nach Abbruch und Neubau des Elektrofachmarktes räumlich gesichert. Diese „Torsituation“ wird verstärkt durch die angrenzend rückspringende Baugrenze – bezogen auf den Bestand des Hauses Nr. 19/21.

Frage / Anregung:

Warum wird hier für Haus 19/21 nicht auch eine Baulinie wie südlich angrenzend entlang der Sökelandstraße festgesetzt?

Anregung, zumindestens nach Norden nördlich Haus Nr. 19/21 die überbaubare Fläche zu erweitern.

Antwort:

Die städtebaulichen Gründe der Straßenraumfassung werden nochmals erläutert. Zudem wird an dem Übergang zwischen Baulinie (Torfassung) und Baugrenze (Rücksprung Haus Nr. 19/21) nach dem konkreten Bauvorhaben Elektrofachmarkt eine Lücke in der Front durch die geplante Stellplatzanlage ent-

Projekt: Bebauungsplan Nr. 118 „Sökelandstraße“

stehen. Diese wird durch den Wechsel der Straßenfrontbebauung „übersprungen“.

Eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche nach Norden soll erfolgen.

Hinweis:

Das konkrete Bauvorhaben Elektrofachmarkt geht vom Abriss der bestehenden Bausubstanz aus. Das Entstehen einer Brandwand zum Bestand muss vermieden werden. Eine Absprache mit dem Vorhabenträger soll erfolgen.

2.4 Erschließung / Parken

Die Erschließung erfolgt für alle Grundstücke wie bisher von der Sökelandstraße. Eine rückwärtige Zufahrt von der Bahnstraße ist nicht möglich.

Öffentliche Parkplätze sind im Plangebiet nicht vorhanden und nicht vorgesehen. Eine Parkbuchreihe besteht lediglich auf der östlichen Seite der Sökelandstraße. Somit ist davon auszugehen, dass die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden.

Für das geplante Vorhaben Elektrofachmarkt ist eine Stellplatzanlage geplant.

2.5 Immissionsschutz

Als Emittenten bestehen die Verkehrslärmbelastungen durch die Bahnlinie und den Sammelstraßenverkehr auf der Sökelandstraße.

Mit der Bebauungsplanaufstellung wird zusätzlich als möglicher Lärmemittent die Stellplatzanlage für das geplante Vorhaben Elektrofachmarkt zu prüfen sein. Vorgesehen ist eine Schallschutzmauer auf der nördlichen Seite des Parkplatzes zum Schutze der nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass der Kundenparkplatz weder zur Abend- und Nachtzeit noch an Sonn- und Feiertagen genutzt wird.

Fragen / Anregungen:

Keine.

Projekt: Bebauungsplan Nr. 118 „Sökelandstraße“

2.6 Sonstige Belange

Fragen / Anregungen:

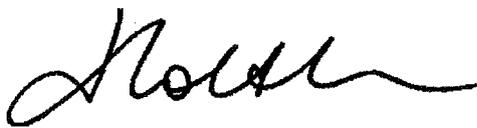
Keine.

3. Verschiedenes

Im weiteren zeitlichen Ablauf können von den Bürgern in der Verwaltung bei Herrn Richter weitere Anregungen vorgebracht werden. Weitere Fragen werden ebenfalls von Herrn Richter auch telefonisch beantwortet.

Das Protokoll wird ins Internet eingestellt. Außerdem wird der Hinweis gemacht, dass – sobald die konkretere Planung des Bauvorhabens Elektrofachmarkt vorliegt – diese auch den Bürgern / Nachbarn durch den Vorhabenträger vorgestellt werden soll.

Coesfeld, 26.05.2008



Leonore Wolters-Krebs