



# Öffentliche Beschlussvorlage

## an den Rat

<b>Vorl.-Nr.:</b> 104/2002
<b>Fachbereich:</b> Planung, Bauordnung, Verkehr
<b>Produktnummer:</b> 60.01.02
<b>Datum:</b> 25.04.2002
<b>Gez.:</b> Thomas Backes

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Dezernent

<b>15.05.2002</b>	<b>Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen</b>				
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:

<b>16.05.2002</b>	<b>Rat</b>				
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:

## Betreff

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Stadterweiterung Nord-West -Hof Klute-" (5.Bauabschnitt)

1. Änderungsbeschluss
2. Beschluss zur Beteiligung der Bürger und der Träger öffentl. Belange

### Beschlussvorschlag (1)

Es wird beschlossen gemäß § 2 Baugesetzbuch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Stadterweiterung Nord-West -Hof Klute-“ durchzuführen.

Der Änderungsbereich befindet sich im nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 75 zwischen der Eleonore-Pollmeyer-Straße, dem Grundstück „Grothues“, Wiedauer Weg 59 und der öffentlichen Grünfläche „Loburger Straße, Hof Klute“. Die genaue Abgrenzung ist aus dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

### Beschlussvorschlag (2)

Es wird beschlossen auf Grundlage der vorgelegten Planunterlagen die Bürger und die Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 Bau GB frühzeitig zu beteiligen.

## **Begründung:**

Der Bebauungsplan wird geändert um den Bebauungs- und Wohnbedürfnissen der Bevölkerung besser zu entsprechen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 hat der Architekt Feldmann aus Aachen für den 5. Bauabschnitt, nördlich der jetzigen Reithallenzufahrt größere Bereiche für 2geschossige Reihenhäuser festgelegt. Zusätzlich sind weiter im nördlichen Bereich z. Zt. nur relativ schmale, dafür aber sehr tiefe Grundstücke möglich.

Diese werden jedoch von den Bauwilligen nicht mehr nachgefragt. Aufgrund der geänderten Wohnungsbauförderbestimmungen besteht heute großes Interesse an Grundstücken für eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit einer Größe von 400 – 600 m<sup>2</sup>. Aufgrund dieser Entwicklung wird der Bebauungsplan geändert.

Am 05.02.2002 hat sich der Ausschuss für Umwelt Planen und Bauen und am 14.02.2002 der Rat der Stadt Coesfeld mit den Vorentwürfen zur Änderung des Bebauungsplanes befasst. Mittlerweile wurden die Planungen weiter konkretisiert.

Am nord-westlichen Rand des Plangebietes haben sich gegenüber dem Vorentwurf Änderungen hinsichtlich der Grundstücksgrößen ergeben, so dass jetzt im Randbereich auch größere Grundstücke (690 – 820 m<sup>2</sup>) möglich sind.

Zusätzlich können durch die großzügige Ausweisung von überbaubaren Flächen und durch die möglichen Grundstückszuschnitte nicht gewünschte Südgartenlagen vermieden werden. Die weiteren Festsetzungen für den Änderungsbereich werden sich an den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 75 orientieren, so dass gleiche oder ähnliche Festsetzungen für Einzel- oder Doppelhäuser im gesamten Baugebiet gelten. Durch diese Vorgehensweise wird sichergestellt, dass sich der Änderungsbereich harmonisch in das Gesamtgefüge integriert.

Die geplante Erweiterung der Bauflächen hat zur Folge, dass ein Teil der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 ausgewiesenen Ausgleichsflächen in Anspruch genommen werden muss. Diese Fläche hat eine Größe von 8677 m<sup>2</sup>, was zu einem Defizit bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung führt. Der zusätzlich erforderliche Ausgleich stellt einen Wert von ca. 27.000,- € dar und muss außerhalb des Plangebietes realisiert werden. Hierzu werden entsprechende Vereinbarungen getroffen. Einzelheiten sind aus der Eingriffsbilanzierung, die im Rahmen der Bebauungsplanänderung z. Zt. erstellt wird, zu entnehmen. Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 64.895 m<sup>2</sup>. Im Wesentlichen teilt sich dieser Bereich in Verkehrsfläche (7.047 m<sup>2</sup> / 11% Fläche), Wohnbaufläche (41.538 m<sup>2</sup> / 64 % Fläche ( 85 % ohne Grünfläche "Anger")) und Grünfläche (16.310 m<sup>2</sup> / 25 % Fläche) auf. Innerhalb dieser Fläche können ca. 42 Doppelhäuser und ca. 44 Einzelhäuser entstehen.

Aufgrund dieser Zahlen ist festzustellen, dass es sich bei dem Entwurf um eine sehr wirtschaftliche Lösung handelt und sich die Grundstückszuschnitte und die Grundstücksgrößen an den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung orientieren. Durch die textl. Festsetzungen und die Begründung werden die Gestaltungsvorgaben konkretisiert. Die Unterlagen werden in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Zur weiteren Abstimmung der Planungen ist es zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich sowohl die Bürger als auch die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.