



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 331/2007

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

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

Datum:
22.11.2007

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	05.12.2007	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	19.12.2007	Entscheidung

Aktualisierte Planung für den Bebauungsplan Nr. 8 "Cronestraße" - Plangebiet Pass

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die vorgelegten Planungen in einem Entwurf zur Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Cronestraße umzusetzen und mit der Zustimmung der Grundstücksnachbarn und einem Entwurf zum städtebaulichen Vertrag dem Rat erneut vorzulegen.

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in der Sitzung am 29.03.2007 der überarbeiteten Fassung des Bebauungsplanentwurfes sowie dem Entwurf eines städtebaulichen und Grundstückstausch und –kaufvertrages zugestimmt. Die Verträge wurden mittlerweile umgesetzt. Für die ersten beiden Baukörper (Bauteile B und C) im östlichen Bereich der ehemaligen Gärtnerei Pass wurde mittlerweile eine Baugenehmigung erteilt, mit den Bauarbeiten wurde begonnen.

Der zuständige Planer ist nunmehr auf die Verwaltung zugekommen und hat eine geringfügige Änderung der Planung für den verbleibenden östlichen Baukörper (Bauteil A) vorgestellt. Diese sieht nunmehr nicht die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses sondern den Bau einer radioonkologischen Therapieeinrichtung vor. Die vorliegenden Bauentwürfe entsprechen nicht dem beschlossenen Bebauungsplanentwurf und sind somit zurzeit nicht genehmigungsfähig. Folgende Festsetzungen widersprechen dem derzeitigen Bebauungsplanentwurf:

Gebietstypus:	Allgemeines Wohngebiet	(WA)
Bauliche Dichte:	Grundflächenzahl	0,4
	Geschossflächenzahl	0,6
Gestaltung:	Dachneigung	30 – 45 Grad

Folgende Festsetzungen müsste ein Bebauungsplanentwurf beinhalten, um das Vorhaben zu ermöglichen:

Gebietstypus:	Kerngebiet	(MK)
Bauliche Dichte:	Grundflächenzahl	0,6
	Geschossflächenzahl	1,2
Gestaltung:	Dachneigung	0 – 40 Grad

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes städtebaulich vertretbar. Die unmittelbar angrenzenden Bereiche IKK und Parkplatzbereich Mittelstraße sind bereits heute als Kerngebiet (MK) eingestuft. Auch die bauliche Dichte und Gestaltung würde den Festsetzungen im Bereich der IKK entsprechen. Nach derzeitiger Einschätzung würde sich die erhöhte Ausnutzung der Grundstücksfläche allenfalls auf die Grundstücke der Bauteile B und C auswirken. Diese befinden sich allerdings im Eigentum des Antragstellers. Der Architekt hat zudem in Aussicht gestellt, dass er sich bei einem positiven Planungsauftrag des Rates um die Zustimmung der unmittelbaren Grundstücksnachbarn (IKK, Stadt Coesfeld, Fa. Nabbe) bemühen wird. Weiterhin würde dann auch eine Beteiligung des Gestaltungsbeirates zur Abstimmung der baulichen Gestaltung erfolgen. Eine abschließende Beratung, die dann auch eine Änderung des städtebaulichen Vertrages beinhalten würde, würde dann nach Vorlage dieser Unterlagen erfolgen.

Anlagen:

- Projektbeschreibung
- Bebauungsplanentwurf (alt)
- Bebauungsplanentwurf (neu)