



Der Bürgermeister

**Öffentliche  
Beschlussvorlage  
138/2013**

Dezernat II, gez. Backes

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

Datum:  
27.06.2013

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	10.07.2013	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	18.07.2013	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 130 "Wohnen östlich Höltene Klinke"  
- Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 „Wohnen östlich Höltene Klinke“ auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Stadtbereich Coesfelds.

Es wird im Flur 40 begrenzt durch

- die südliche Straßenbordlinie der Daruper Straße im Norden,
- die westliche Grenze der Flurstücke Nr. 577, 501 und 312 m Osten,
- die nördliche Grenze der Flurstücke Nr. 322/319 Lärmschutzwall und 330 Spielplatz im Süden sowie
- die westliche Grenze der Flurstücke 498, 499 und 500 im Westen.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung dargestellt.

**Sachverhalt:**

Nachdem das Autohaus Knubel seinen Betriebsstandort 2007 von der Daruper Straße an die Dülmener Straße verlagert hat, standen die Gebäude lange Zeit leer. Aufgrund des direkten Umfeldes mit Wohnnutzung war eine gewerbliche Nachnutzung mit größeren Immissionen schwierig. Seit einigen Monaten werden dort Gebrauchtfahrzeuge angeboten und ist eine Druckerei als Zwischennutzung eingezogen.

Der anhaltend große Bedarf nach Neubaugrundstücken in Coesfeld kann zzt. nicht gedeckt werden, wie die über 150 Bewerber für die derzeit in Planung befindlichen Baugebiete Marienburg und Hengtesportplatz (zusammen rd. 60-70 Baugrundstücke) zeigen. Zwar stehen neben der sinnvollen Modernisierung von Altbausubstanz auch zunehmend Altbauten zum Abriss bereit, um dort Neubebauung zu realisieren; diese Zahl deckt aber bei weitem nicht den Bedarf an neu zu bebauenden Grundstücken.

Der Eigentümer der Immobilie Knubel hat Interesse bekundet, das Gewerbeareal aufzugeben und für die Nachnutzung mit Wohnbebauung an Coesfelder Investoren und Architekt zu veräußern. Ein erstes noch nicht verbindliches Baukonzept geht von ca. 12. Einfamilienhäusern aus, ergänzt um einige Mehrfamilienhäuser entlang der Daruper Straße.

Diese Entwicklung wird seitens der Verwaltung mitgetragen, da mit die Nachnutzung der Gewerbebrache gemäß dem Baulandbeschluss der Stadt Coesfeld von 2006 den Zielen der Stadtentwicklung entsprochen wird (Nachnutzung Brachen, Innenentwicklung). Zudem wird das Vorhaben die städtischen Baugebietserschließungen nicht beeinträchtigen, sondern eher zusätzlich Bewohner an die Stadt binden, die ggf. sonst auswärts bauen.

Damit die weiteren Planungen durch die Investoren betrieben werden können, erfolgt der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan 130 bereits jetzt im Sommer 2013. Das weitere Baukonzeptaufstellungsverfahren nach § 13a BauGB (B-Plan der Innenentwicklung) wird erst für das Jahr 2014 durch die Verwaltung in die Prioritätenliste aufgenommen werden können (siehe bereits Hinweis in Prioritätenliste 2013 vom Dezember 2012); eine Bearbeitung erfolgt, wenn die Personalsituation im FB 60 dies zulässt. Die Erarbeitung des B-Plans und die Erschließung des Baugebietes führt der Investor seine Kosten durch.

Der B-Plan Nr. 130 wird in seinem Geltungsbereich mit seinen neuen Festsetzungen die Festsetzung des alten B-Plan Nr. 16 „Höltene Klinke“ überlagern. Im Bereich der heutigen Grabenzone mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht soll zukünftig ein sicherer Gehweg an die Straße Höltene Klinke geführt werden.

#### **Anlagen:**

Abgrenzung Geltungsbereich Baukonzept 130

Schreiben Eigentümer/Investor/Architekt

Baukonzept Baugebiet