



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 310/2013

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
10.01.2014

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	22.01.2014	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	30.01.2014	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 130 "Wohnareal Klinke" Öffentliche Auslegung

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 130 „Wohnareal Klinke“ um den Bereich des zukünftig überflüssigen Schutzwalls zu erweitern.

Beschlussvorschlag 2:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 130 „Wohnareal Klinke“ und der Entwurf der Begründung werden beschlossen.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 18.7.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 „Wohnen östliche Klinke“ auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen. Im weiteren Verfahren wird dieser Plan als Bebauungsplan Nr. 130 „Wohnareal Klinke“ geführt.

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes und die Erschließung des Baugebietes führt der Investor auf seine Kosten durch, der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan durch ein externes Büro aufgestellt und der Verwaltung zur Verfahrensabwicklung vorgelegt. Der nun abgestimmte Bebauungsplanentwurf stellt eine Umsetzung des zum Aufstellungsbeschluss vorgelegten Bebauungskonzeptes mit 12 Einfamilienhäusern und 4 Mehrfamilienhäusern entlang der Daruper Straße dar.

Der Bebauungsplan Nr. 130 wird in seinem Geltungsbereich die Festsetzung des alten B-Plan Nr. 16 „Höltene Klinke“ überlagern. Dieser trifft für das Plangebiet die Festsetzung „Gewerbegebiet“, die westlich angrenzend gelegenen Flächen sind als „Mischgebiet“ vorgesehen. Zur Abgrenzung zwischen Gewerbe- und Mischgebiet wurde seinerzeit ein Schutzwall festgesetzt, der jedoch nicht zur Ausführung gekommen ist. Die zukünftige Festsetzung Misch- bzw. Wohngebiet des neuen Bebauungsplanes Nr. 130 erfordert keine

weitere Schutzfunktion. Aus diesem Grund soll der Schutzwall durch den neuen Bebauungsplan aufgehoben werden. Der Geltungsbereich ist in diesem Bereich um die Tiefe des Schutzwalls ergänzt worden, um den neu aufeinandertreffenden Nutzungen gerecht zu werden.

Der Bebauungsplan sichert ergänzend eine Wegeparzelle, die eine fußläufige Verbindung zwischen dem Neubaugebiet und der Straße Höltene Klinker herstellt.

Städtebauliche Konzeption

Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel des Bebauungsplanes, die Bauflächen im Sinne der Innenentwicklung für eine Wohnbebauung mit unterschiedlichen Wohnformen zu entwickeln. Im Nahbereich zur Daruper Straße, der durch die Lärmemissionen des Straßenverkehrs vorbelastet ist, sollen gemischte Nutzungen aus Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen (Büro, Dienstleistungen) entwickelt werden. In diesem Bereich ist eine Bebauung in 2 ½ -geschossiger Bauweise vorgesehen, die eine klare Raumkante zur Daruper Straße bildet. Entlang der Daruper Straße ist dabei die Fortführung der derzeit westlich endenden Lindenallee vorgesehen. Entlang der Daruper Straße ist die Entwicklung von gemischt genutzten Gebäudestrukturen vorgesehen. Der rückwärtige Teil des Grundstückes wird durch einen Erschließungsring mit zwei Anbindungen an die Daruper Straße erschlossen. Die Bauflächen sind für die Entwicklung von Einfamilienhäusern in maximal zweigeschossiger Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, wobei die Zulässigkeit von Doppelhäusern auf die südliche Bauzeile begrenzt wird. Während die Bebauung entlang der Daruper Straße mit Flachdächern gestaltet wird, sind im rückwärtigen Teil des Plangebietes Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern vorgesehen. Dabei wird das städtebauliche Bild durch den Wechsel von trauf- und giebelständiger Bebauung, wie in der anliegenden Planzeichnung dargestellt, geprägt.

Entlang der westlichen Grenze des ehemals gewerblich genutzten Grundstückes wird ein Grundstückstreifen von 8 m in den Bebauungsplan miteinbezogen, um den dort bisher festgesetzten Lärmschutzwall, für den bei Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet kein Erfordernis mehr besteht, aufzuheben.

Anlagen:

Bebauungsplan

Begründung

Kurzfassung Lärmschutzgutachten