

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

Datum:
09.03.2016

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	11.05.2016	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	19.05.2016	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 140 "Wohnquartier östlich Erlenweg"
- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch in der zurzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 140 „Wohnquartier östlich Erlenweg“ aufzustellen.

Das Plangebiet mit einer Größe von 1,79 ha befindet sich im südlichen Bereich der Stadt Coesfeld und liegt in im Flur 17, Gemarkung Coesfeld-Stadt. Aus dem rd. 13 ha großen Flurstück 1841 wird ein rd. 65 m tiefer und 240 m langer Streifen herausparzelliert. Das Plangebiet ist begrenzt im

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks (Straßenparzelle) 2338, Flur 17
- im Westen durch die östliche Grenzen der Flurstücke (Straßenparzellen) 2336, 2124 und 2335, Flur 17

Die genaue Abgrenzung ist im Übersichtsplan ersichtlich.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an dem Planverfahren zu beteiligen

Sachverhalt:

In der Vorlage 106/2016 zur 77. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld wird der Herleitung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 140 „Wohnquartier östlich Erlenweg“ begründet. Die FNP-Änderung ist Beratungsgegenstand in denselben Sitzungen UPB und Rat im Mai.

Der Bebauungsplan zur Wohnbauentwicklung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach BauNVO soll 2016 parallel mit dem B-Plan Nr. 141 „Gewerbegebiet östlich Erlenweg“ aufgestellt und bearbeitet werden. Damit können gegenseitige Abhängigkeit zu den Themen Immissionsschutz

(Lärm und Geruch) sowie zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers geregelt und abgewogen werden.

Wegen der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichem Freiraum ist ein qualifizierter Bebauungsplan mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichsregelungen aufzustellen. Die Größe des Bebauungsplans beträgt ca. 1,79 ha.

Der Investor hat Einvernehmen mit dem heutigen Grundstückseigentümer zum Erwerb der Flächen erzielt.

Es ist geplant, 20 Wohnbaugrundstücke als 4er-Gruppen um fünf kurze Stichstraßen vom Erlenweg aus zu erschließen. Die Bebauung soll mit Ein- bis Zweifamilienhäuser in II-geschossiger Bauweise in engen Baugrenzen mit klarer Zuweisungen von Garagen-/Carportbereichen strukturiert werden. Diese gruppenweise Erschließung reduziert die Zahl der Einzelzufahrten über den zu erhaltenden Wegeseitengraben mit dem alten Birkenbestand, der so wahrscheinlich weitgehend gesichert werden kann.

Erste Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass eine Bebaubarkeit trotz der nassen Bodenverhältnisse gegeben ist. Die Versickerungseignung ist so stark eingeschränkt, dass eine Rückhaltung von starken Niederschlägen mit entsprechender Flächenausweisung im Norden des Plangebietes notwendig ist. Der Zufluss zu diesem Rückhaltebecken erfolgt parallel zum Tüskenbaches. Dieser verläuft zurzeit verrohrt quer unter den Ackerflächen Richtung Erlenweg. Die Verlegung ist mit dem Abwasserwerk und der unteren Wasserbehörde vorbesprochen und ingenieurmäßig bereits durchgerechnet hinsichtlich notwendiger Flächen und Festsetzungen. Die Kosten der Verlegung des Tüskenbaches einschließlich aller Nebenkosten übernimmt der Investor.

Das Baugebiet liegt in einer Fläche, die heute bei einem Überlaufen des RRB Otterkamp teilweise überschwemmt würde. Daher ist die Fläche so weit anzuheben, dass eine Überflutung ausgeschlossen ist. Überlaufendes Wasser wird künftig in einer Flutmulde dem Kalksbecker Bach zugeführt. Die Maßnahme führt nicht zu einer Verschlechterung der Entwässerungssituation und nicht zu höheren Überflutungsrisiken im Gebiet Ächterrott. Dies wurde in einer Machbarkeitsstudie nachgewiesen und ist in den Genehmigungen der wassertechnischen Bauwerke ebenfalls nachzuweisen. Die Kosten der Erstellung der Flutmulde einschließlich aller Nebenkosten übernimmt der Investor.

Das Baugebiet mit der Festsetzung Einzelhäuser soll mit folgenden Regeln gestalterisch strukturiert werden:

- Festsetzung Trauf- und Firsthöhe
- Einheitliche Firstrichtung nach Süden
- Satteldach rot und grau
- Rotes Mauerwerk
- Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche: Buchenhecke
- Pflanzstreifen zur freien Landschaft

Anlagen:

1 Übersichtplan Abgrenzung B-Plan

2 Entwurf B-Plan

3 Vorabzug Entwurf Begründung

