

Der Bürgermeister

**Öffentliche
Beschlussvorlage
161/2016**

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr
Produkt:

Datum:
17.06.2016

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	28.06.2016	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	07.07.2016	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 143 "Wohngebiet Sommerkamp"

- Aufstellungsbeschluss

- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch in der zurzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 143 „Wohngebiet Sommerkamp“ aufzustellen.

Das Plangebiet mit einer Größe von 2,5 ha befindet sich im westlichen Bereich der Stadt Coesfeld und liegt in im Flur 17, Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel. Aus dem rd. 4,7 ha großen Flurstück 312, Flur 40, wird eine rd. 2,1 ha große Fläche herausparzelliert und das Grundstück 577 mit 4.090 m² einbezogen.

Es wird begrenzt durch:

- die Daruper Straße im Norden,
- die östliche Grenze des Flurstücks 312, Flur 40, Gemarkung Coesfeld Kirchspiel im Osten,
- die südliche Grenze des Flurstücks 312, Flur 40, Gemarkung Coesfeld Kirchspiel im Osten,
- den derzeitigen Verlauf des Siedlungsrandes im Westen.

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 160/2016 zur 78. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld wird

der Herleitung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 „Wohngebiet Sommerkamp“ begründet, da weiterer erheblicher Wohnbaulandbedarf in Coesfeld besteht. Die FNP-Änderung ist Beratungsgegenstand in denselben Sitzungen UPB und Rat im Juni/Juli 2016.

Der Bebauungsplan zur Wohnbauentwicklung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach BauNVO soll 2016 ab der 2. Jahreshälfte aufgestellt und bearbeitet werden.

Wegen der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichem Freiraum ist ein qualifizierter Bebauungsplan mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichsregelungen sowie Artenschutzprüfung I aufzustellen. Die Größe des Bebauungsplans beträgt ca. 2,5 ha.

Der Investor hat Einvernehmen mit dem heutigen Grundstückseigentümer zum Erwerb der landwirtschaftlichen Flächen erzielt. Ergänzend ist abschließend geklärt, dass das in das Plangebiet integrierte großflächige Grundstück Daruper Straße 23/23a mit seiner Bestandsbebauung und ergänzenden Festsetzungen für die heutigen Gartenflächen in die Planung so einbezogen wird, dass dort auch im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Neubebauung erfolgen kann.

Es ist geplant, ca. 28 Wohnbaugrundstücke entlang einer ringförmigen Wohngebietsstraße von der Daruper Straße aus zu erschließen. Die Bebauung soll mit Ein- bis Zweifamilienhäuser in II-geschossiger Bauweise unter Begrenzung der Höhe durch Trauf- und Firsthöhen sowie in engen Baugrenzen mit klarer Zuweisungen von Garagen-/Carportbereichen strukturiert werden.

Entlang der Daruper Straße südlich der Einmündung der Wohngebietserschließung soll eine Mehrparteienhausbebauung die Städteingangssituation mit einer II-geschossigen Bebauung zuzüglich Staffelgeschoss betonen. Der Investor hat zugesagt, parallel zum Bebauungsplanverfahren die konkrete Planung für diese Vorhaben zu erarbeiten und mit der Stadt abzustimmen, damit sichergestellt wird, dass ein attraktiver Städteingang durch eine gestalterisch gute Bebauung entsteht.

Erste Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass eine Bebaubarkeit trotz der Bodenverhältnisse gegeben ist. Die Versickerungseignung ist so stark eingeschränkt, dass eine Rückhaltung von starken Niederschlägen mit entsprechender Flächenausweisung im südlichen Plangebiet notwendig ist.

Zur freien Landschaft in südöstliche Richtung ist ein 3 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen.

Das Baugebiet mit der Festsetzung Einzelhäuser soll mit folgenden Regeln analog des Baugebietes ehemals Knubel gestalterisch strukturiert werden:

- Festsetzung Trauf- und Firsthöhe
- Einheitliche Firstrichtung mit (überwiegende Ost-Westausrichtung)
- Satteldach rötlich-braun
- Rotes Mauerwerk
- Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche: Heckenpflanzung
- Pflanzstreifen mit festgesetzten Pflanzliste zur freien Landschaft

Eine fußläufige Anbindung an das Wohngebiet Klinke mit Spielplatz und sicherem Weg zur Kita und zur Grundschule verläuft abseits der Daruper Straße.

Anlagen:

1. Übersichtplan Abgrenzung B-Plan
2. Bebauungsplan
3. Begründung mit Umweltbericht und ASP I

