



Der Bürgermeister

**Öffentliche
Beschlussvorlage
133/2013**

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
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

Bebauungsplanes Nr. 128 "Erweiterung Wohnen am Druffels Weg"

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Beschluss der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
- **Beschluss der öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag:

Beschluss 1:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.128 „Erweiterung Wohnen am Druffels Weg“ auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtbereich Coesfelds und umfasst allein das Flurstück 850, Flur 15, Gemarkung Coesfeld Stadt.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgelegt und aus dem Übersichtsplan in der Anlage ersichtlich.

Beschluss 2:

Es wird beschlossen mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 und 3 BauGB zu beteiligen.

Beschluss 3:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.128 "Erweiterung Wohnen am Druffels Weg" einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Entwurf der Begründung werden beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) ist durchzuführen.

Sachverhalt:

Das Plangebiet befindet sich in der südlichen Coesfelder Innenstadt am Druffels Weg. Es handelt sich um die ehemals gewerblich durch die Druckerei Fleißig genutzte Fläche neben dem Autohaus Knubel.

Es hat eine Größe von ca. 0,65 ha und umfasst das Flurstück 850, Flur 15, Gemarkung Coesfeld Stadt. Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgelegt und aus dem Übersichtsplan in der Anlage ersichtlich.

Der Geltungsbereich überlagert in Teilbereichen den bestehenden Bebauungsplan Nr. 47 „Druffels Weg“ (s. Übersichtsplan in Anlage) der seit 1975 für dieses Gebiet gültig ist und für die Fläche eine gewerbliche Nutzung vorsieht. Seit der Aufgabe der Druckerei gab es mehrere Versuche die Fläche neu gewerblich zu nutzen, die jedoch hier nicht umzusetzen waren.

Aufgrund der Bestrebungen hier ein Wohngebiet mit unterschiedlichen Wohnformen anzubieten, soll der neue Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes zu Wohnzwecken schaffen. Die Fläche soll als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden und damit der in Coesfeld stark nachgefragten Wohnnutzung in Geschoss- und in Einzelhäusern entsprochen werden.

In der Nachbarschaft im Norden und Osten des Plangebietes befinden sich bereits als WA ausgewiesene Flächen. Im Süden liegt kein Bebauungsplan vor; das Gebiet hat den Charakter eines Mischgebietes. Im Westen befindet sich die gewerbliche Nutzung durch das Autohaus Knubel.

Um die Verträglichkeit des neuen Wohngebietes mit dem gewerblich genutzten Grundstück des Autohauses Knubel und den Lärmbelastungen des Druffels Weges gutachterlich nachzuweisen wurde ein Schallschutzgutachten (s. Anlage) erstellt.

Entlang des Druffels Weges ist derzeit eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in einer zweigeschossigen Bauweise mit Staffelgeschoss vorgesehen. Der rückwärtige Teil des Plangebietes wird durch eine Wohnstraße mit Wendehammer erschlossen. Hier sind max. zweigeschossige Wohnhäuser geplant.

Weitere Einzelheiten sind den beiliegenden Unterlagen zu entnehmen.

Die Bebauungsplanaufstellung wird nach den Vorgaben des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Der Flächennutzungsplan, der für das Plangebiet Gewerbliche Bauflächen ausweist, wird im Wege der Berichtigung angepasst. Der Antrag für die landesplanerische Zustimmung wurde gestellt.

Aufgrund der dargestellten, städtebaulich unbedenklichen Entwicklung sowie der bereits erfolgten Information über die Planungsabsichten in der Presse, wird unter Anwendung des § 13(2) BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3(1) BauGB und der Behörden nach § 4(1) BauGB in einem separaten Verfahrensschritt verzichtet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden darüber informiert und erhalten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist § 13(2) BauGB.

Im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass die Möglichkeit zur Äußerung innerhalb einer bestimmten Frist besteht. Da nach aktueller Einschätzung keine besonderen Beeinträchtigungen im Verfahren zu erwarten sind, können die oben genannten Verfahrensschritte zeitgleich umgesetzt werden.

Anlagen:

Übersichtsplan 1

Übersichtsplan 2

Entwurf Bebauungsplan

Entwurf Festsetzungen Seite 1 und 2

Entwurf Begründung

Bebauungskonzept Büro Möllers

Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung

Bericht der Untersuchung der Altlasten