

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

60.01 Stadtplanung

Datum:

05.09.2016

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen

14.09.2016

Vorberatung

Rat der Stadt Coesfeld

29.09.2016

Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 130 "Wohnareal Klinke" - 1. Änderung -
Änderungsbeschluss
Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) – in der zurzeit gültigen Fassung – die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 130 „Wohnareal Klinke“ auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Daruper Straße,
- im Süden durch eine Parallele zur Daruper Straße im Abstand von ca. 33 m bzw. 45 m
- im Westen durch die östliche Grenzen des Flurstücks 498, Flur 40, Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel
- im Osten durch die westliche Grenzen des Flurstücks 577, Flur 40, Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den Planunterlagen und aus dem Übersichtsplan auf den ersten Seiten der Begründung.

Beschlussvorschlag 2:

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

Beschlussvorschlag 3:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 130 „Wohnareal Klinke“ – 1. Änderung – einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Entwurf der Begründung werden beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Sachverhalt zu 1:

Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken wurde der Bebauungsplan Nr. 130 „Wohnareal Klink“ aufgestellt und im Jahr 2014 rechtskräftig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft einen ca. 0,5 ha großen Teilbereich dieses Bebauungsplanes direkt angrenzend an die Daruper Straße.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes war für die an der Daruper Straße gelegenen Flächen eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohnen und Büronutzungen vorgesehen. Folgerichtig wurden die Flächen im Änderungsbereich im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Aufgrund einer veränderten Nachfragesituation lässt sich die zum damaligen Zeitpunkt vorgesehene Büronutzung an dem geplanten Standort nicht mehr realisieren. Daher soll nunmehr auch für den zentralen Eingangsbereich des Wohnquartiers eine Wohnbebauung bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern realisiert werden. In der Folge setzt dies voraus, dass das bisher festgesetzte Mischgebiet vollständig in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt wird.

Änderungspunkte:

- Die bisher als Mischgebiet festgesetzten Flächen werden künftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die textliche Festsetzung 1.2 findet damit auch auf die Bauflächen im Änderungsbereich Anwendung.
- Bei einer unveränderten Gebäudehöhe soll die zulässige Geschossigkeit der Gebäude von bisher zweigeschossig auf eine dreigeschossige Bebauung erhöht werden, um eine optimierte Ausnutzung des obersten Geschosses zu ermöglichen.
- Die Grundflächenzahl wird entsprechend dem für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO zulässigen Maß von 0,6 auf 0,4 verringert.
- Die bisher im südlichen Bereich des Mischgebietes festgesetzte Stellplatzfläche entfällt. Die notwendigen privaten Stellplätze werden den Gebäuden vorgelagert zur Daruper Straße hin angeordnet.
- Die überbaubaren Flächen werden an das künftige Baukonzept mit zwei Mehrfamilienhäusern angepasst.

Von der Änderung der Baugebietskategorie von Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet im Änderungsbereich gehen für das südlich angrenzende Wohngebiet keine Beeinträchtigungen aus. Vielmehr entfallen die mit einer gewerblichen Nutzung im Änderungsbereich potenziell möglichen Immissionen insbesondere durch ein mit diesen Nutzungen verbundenes erhöhtes Verkehrsaufkommen. Die vollständige Verlagerung der Stellplatzflächen in den Vorbereich zur Daruper Straße führt ebenfalls zu einer Verringerung der möglichen im Gebiet selbst entstehenden Geräuschemissionen.

Im Hinblick auf den Straßenverkehrslärm ausgehend von der Daruper Straße ist festzustellen, dass unabhängig von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung der Schallschutz für Aufenthaltsräume durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen ist, wie sie auch bisher im Bebauungsplan festgesetzt waren.

Im Bezug auf die östlich und westlich im Änderungsbereich bereits realisierten Wohngebäude ist mit der Planänderung keine Beeinträchtigung der realisierten Nutzungen verbunden. Die realisierten Gebäude sind auch auf der Grundlage des geänderten Bebauungsplanes weiterhin in der bestehenden Form zulässig. Gleichwohl ist mit der Änderung der Baugebietskategorie eine Beschränkung der potenziell zulässigen insbesondere gewerblichen Nutzungen auf diesen Grundstücken verbunden.

Die Ziele der Stadtentwicklung sollen mit dem verbindlichen Bebauungsplan Nr. 130 „Wohnareal Klink“ - 1. Änderung - im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB umgesetzt werden.

Durch die in den letzten Jahren geänderte Gesetzgebung ist der § 13a in das Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommen worden. Es handelt sich dabei um ein „beschleunigtes Verfahren“, das für Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden kann, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.

Nach Prüfung der gesetzlich vorgegebenen Rahmenbedingungen sind die Beteiligten zu der Auffassung gelangt, dass die Vorgaben zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind. Die zulässigen Größen- und Leistungswerte werden nicht überschritten. Es sind keine Vorhaben geplant, die eine Verpflichtung zur Umweltverträglichkeitsprüfung begründen oder nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Bereiche betreffen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von relevanten Schutzgütern liegen ebenfalls nicht vor.

Die Umweltprüfung entfällt und die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Planung entstehen, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt für das Gebiet der 1. Änderung „Gemischte Baufläche“ dar. Gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB erfolgt nach Abschluss des vorliegenden Änderungsverfahrens die Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Wege der Anpassung als „Wohnbaufläche“.

Weitere Informationen sind aus den beigegeführten Unterlagen zu entnehmen.

Sachverhalt zu 2 + 3:

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 angemessener 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. Auf die Möglichkeit zur Äußerung innerhalb einer bestimmten Frist wird ebenfalls hingewiesen. Besondere Beeinträchtigungen sind im Verfahren nicht zu erwarten, somit können die oben genannten Verfahrensschritte zeitgleich umg

Anlagen:

01 Entwurf 1. Änderung des Bebauungsplanes

02 Entwurf Begründung

(geänderte Textliche Festsetzungen sind auf dem
Änderungsplan mit abgedruckt)