

## Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 20.09.2016

TOP: 6 öffentlich

---

**Betr.:** Neubau von zwei Mehrparteienhäusern  
hier: gemeindliches Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB

---

**Bezug:**

---

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** --- €

---

**Finanzierung** durch Mittel bei der HHSt.:  
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:  
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

---

Beschlussvorschlag:  Beschlussvorschlag für den Rat:  
Zu den geplanten Mehrparteienhäusern wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.

---

**Sachverhalt:**

Die ehemalige Bonbonfabrik „Josefstraße 26“ soll abgebrochen und durch zwei Mehrparteienhäuser ersetzt werden. Im Baukörper entlang der Josefstraße sind acht, im Baukörper zur Danziger Straße vier Wohneinheiten vorgesehen. Für den Planbereich gibt es keinen Bebauungsplan. Insofern beurteilt sich das Grundstück heute nach § 34 BauGB.

Der Bereich ist heute sowohl von gewerblicher, als auch wohnbaulicher Nutzung geprägt. Nördlich grenzt ein Steinmetzbetrieb an. Die Beurteilung der immissionschutzrechtlichen Situation wird durch das Umweltamt des Kreises Coesfeld vorgenommen.

Zur Beurteilung nach § 34 BauGB wurde die Umgebungsbebauung aufgenommen. In diesem Teil der Josefstraße sind sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser, aber auch Reihen- und Mehrfamilienhäuser vorhanden. Auch beim Maß der baulichen Nutzung ergibt sich in diesem Teil der Straße kein homogenes Bild. Das relativ hohe Gebäude (in der Abwicklung mit Flurstück 197 gekennzeichnet) wurde verwaltungsseitig nicht als Maßstab angesehen. Auch die abzubrechende und benachbarte Gewerbehalle auf dem Flurstück 137 prägt den Bereich heute, sie ist jedoch vom Baukörper keine städtebauliche Zielvorstellung für den Wohnungsbau in diesem Bereich.

Maßgebend sind neben den zweigeschossigen Reihenhäusern die Zweifamilienhäuser an der Josefstraße. Zudem finden sich im Bereich „Josefstraße / Wegesende“ die

geplanten Trauf- und Firsthöhen wieder.

Nach Ansicht der Verwaltung ist das Grundstück aufgrund seiner Nähe zur Stadt und zum Bahnhof gut geeignet für die Realisierung von Wohnungsbau. Die geplanten Baukörper fügen sich in die Umgebungsbebauung ein. Daher wird vorgeschlagen, zu dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

i. A.

i. V.

Michaela Besecke  
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer  
Allg. Vertreter

**Anlagen:**

Lageplan

Straßenabwicklung

Ansichten Gebäude am Wegesende

Ansichten Gebäude an Josefstraße