

Federführung:

60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung

Produkt:

20.13 Grundstücksmanagement

60.01 Stadtplanung

70.03 Park- und Grünanlagen

70.04 Kinderspielplätze

70.20 Baubetriebshof

Datum:

25.01.2021

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Umweltausschuss	03.02.2021	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	04.02.2021	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	18.02.2021	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 61a "Ehemaliger Spielplatz Hengtekamp"
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB
- Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan aufzustellen und das Bauleitplanverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61a "Ehemaliger Spielplatz Hengtekamp" befindet sich rd. 1 km nordwestlich des Coesfelder Innenstadtkerns. Das Plangebiet liegt im nördlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 61 „Indehell“. Das Gebiet ist rd. 1.960 m² groß.

Im Süden und Osten wird die Fläche durch die Straße Hengtekamp begrenzt. Im Osten grenzt zudem das Grundstück „Hengtekamp 30“ an. Im Nordwesten des Plangebietes schließt sich ein kleiner Entwässerungsgraben am Böschungsfuß des Konrad-Adenauer-Rings (B 474) an. Der Graben liegt aber bereits außerhalb des Geltungsbereichs. Im Westen – ca. 50 m Luftlinie entfernt – verläuft die Bahnstrecke Dortmund-Enschede.

Der Geltungsbereich umfasst eine rd. 1.846 m² große Teilfläche des Flurstücks 603 sowie eine rd. 112 m² Teilfläche des Flurstückes 596 (alle Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 34).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann aus dem beigegeführten Übersichtsplan entnommen werden (s. Anlage 1).

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplans zu beteiligen.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes kann dem Beschlussvorschlag Nr. 1 entnommen werden.

B Planungsanlass / Zielsetzung

2012/2013 wurde in einer Arbeitsgruppe das Spielplatzangebot im Stadtgebiet untersucht hinsichtlich Erforderlichkeit aufgrund stark zurückgegangener Frequenz. Des Weiteren wurde der Unterhaltungs- und Pflegeaufwand insgesamt hinterfragt. Zum einen ging insbesondere die Zahl der Kinder in Neubaugebieten, die in den 1960er bis 1980er Jahre entstanden sind, stark zurück, zum anderen änderte sich das Nutzerverhalten der Altersgruppen. Zudem wurde das Ziel formuliert, die Zahl der Spielplätze zugunsten einer besseren Ausstattung ausgewählter Spielplätze zu reduzieren. Der Rat der Stadt Coesfeld hat dann in seiner Sitzung am 10.10.2013 (Vorlage 188/2013) die Anpassung des Angebotes von Kinderspielplätzen beschlossen.

Unter anderem wurde der Spielplatz am Hengtekamp aufgrund der sich veränderten demografischen Zusammensetzung der Nachbarschaft und der daraus resultierenden mangelnden Frequentierung aufgegeben und zunächst zu einer Wiesenfläche zurückgebaut, aber als mögliches Nachnutzungspotential für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern analog des Umfeldes eingestuft. Eine mögliche Überarbeitung der betroffenen Bebauungspläne in Richtung bauliche Nutzung wurde in die Prioritätenliste des Fachbereiches 60 aufgenommen.

Da der Bedarf nach Bauflächen in Coesfeld weiterhin anhält, soll nun im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61a „Ehemaliger Spielplatz Hengtekamp“ für die ehemalige Spielplatzfläche bzw. für Teile der mit einem Pflanzgebot belegten Grünfläche eine bauliche Nutzung ermöglicht werden. Die Fuß-/ und Radwegeverbindung zwischen Indehell und Hengtekamp, der ursprünglich in erster Linie der Erreichbarkeit des Kinderspielplatzes diente, bleibt in seiner Funktion erhalten. Der aufzugebende südliche Fußweg über den Spielplatz in Richtung Bahngleis bleibt durch Verlagerung der Wegebeziehung auf den südlich gelegenen Arm des Hengtekamps und einer neuen kurzen Anbindung an den Altbestand gewährleistet.

Im Bebauungsplan Nr. 61 „Indehell“, rechtskräftig seit dem 26.07.1975, wird der betreffende Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt bzw. im Übergang zum Wall des Konrad-Adenauer-Rings als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, für die ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher besteht. Zwischen der Spielplatzfläche und der Wohnbaufläche verläuft ein Fuß- und Radweg (öffentliche Verkehrsfläche), der die Straßen Indehell und Hengtekamp miteinander verbindet. Damit die Fläche des ehemaligen Kinderspielplatzes am Hengtekamp künftig als Wohnbaufläche genutzt werden kann, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61a „Ehemaliger Spielplatz Hengtekamp“ erforderlich.

In der artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe I sind keine Belange festgestellt worden, die gegen eine Ausweisung der Fläche als Wohnbaufläche sprechen.

Ebenso wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass grundsätzlich die Nutzung der Fläche für eine I-geschossige Bebauung trotz Nähe zur Umgehungsstraße B 474 möglich ist.

Im Rahmen der Erarbeitung des Plans fand eine Abstimmung mit dem westlich angrenzenden Anlieger Flurstück 606 (Indehell 30) statt. Im Ergebnis soll keine bauliche Erweiterung stattfinden. Zurzeit ist die im Bebauungsplan Nr. 61 „Indehell“ festgesetzte

öffentliche Wegeparzelle 596 durch den Eigentümer in dessen Gartengestaltung integriert, der ausgebaute Fuß- und Radweg verläuft nordwestlich davon. Auf Nachfrage des Grundstücksmanagement lehnte Der Anlieger den Kauf der ca. 50 m² großen Fläche ab und entschied sich dafür den Garten zurückzubauen. Da der öffentliche Fuß- und Radweg nicht verlegt werden wird, wird der Bebauungsplan um diesen Bereich erweitert, als öffentliche Grünfläche festgesetzt und der Rechtsplan dadurch den zukünftigen Gegebenheiten angepasst.

C Planverfahren / weiteres Vorgehen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61a „Ehemaliger Kinderspielplatz Hengtekamp“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Die Vorgaben zur Anwendung des § 13a BauGB werden eingehalten.

Die Tatbestandsvoraussetzungen (Maßnahme der Innenentwicklung, voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, keine UVP-Pflicht, Grenzwerte der Grundflächengröße wird nicht überschritten) sind erfüllt und die Vorteile (u.a. schnelleres Verfahren, Verzicht auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, kein Umweltbericht, kein Eingriff/Ausgleich) des Verfahrens sollen genutzt werden. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt den betreffenden Bereich als Wohnbaufläche dar. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird verzichtet. Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche finden für den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die durch die Planung entstehen, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt den betreffenden Bereich als Wohnbaufläche dar. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

Damit der Charakter des Gebietes nicht verändert wird und die künftige Bebauung sich in die Umgebung einfügt, sollen sich die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur baulichen Gestaltung an denen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 61 „Indehell“ orientieren. Für den gesamten Änderungsbereich ist jedoch geplant, dass die Traufhöhe ca. 4,50 m betragen darf mit einer darauf abgestimmten Firsthöhe von 9,50 m. Damit liegen die Zahlen leicht über der Umgebungsbebauung, was der heutigen Bauweise zum Ausbau eines Spitzbodens statt Keller geschuldet ist. Um eine effektive Ausnutzung der Dachgeschossfläche zu ermöglichen, wird für dieses Baufeld die zulässige Dachneigung auf 30°- 45° festgesetzt. Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude begrenzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden acht bestehende Bäume entlang des Konrad-Adenauer-Rings, drei am östlichen Rand sowie drei am südlichen Rand der ehemaligen Spielplatzfläche festgesetzt. Diese Bäume haben aufgrund ihrer Größe eine besondere Raumwirkung, durch die das Ortsbild an dieser Stelle stark geprägt wird. Angesichts ihres Alters haben diese Bäume zudem eine bedeutende ökologische Wirkung. Erwerber diese neuen Wohnbaugrundstücke sollen die bewusste Entscheidung treffen, den Baumbestand in ihrer Hausplanung und Grundstückerschließung zu berücksichtigen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Hengtekamp“.

Der südliche Abschnitt des bestehenden Fuß- und Radweges, der derzeit im Süden über die ehemalige Spielplatzfläche verläuft wird zugunsten eines größeren Baufeldes aufgegeben. Künftig werden die Fußgänger und Radfahrer – außerhalb des Änderungsbereiches – über den westlich abzweigenden Stich der Straße „Hengtekamp“ geführt, der im weiteren Verlauf an die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung anschließt, die wiederum unter der B 474 durch, die Bauerschaft Brink und das Baugebiet Nord-West erschließt. Eine durchgehende Verbindung bleibt bestehen.

Nach Prüfung einiger Aspekte (u.a. Leitungen in unmittelbarer Nähe zur südlichen Baumreihe) konnten die Planunterlagen und die Begründung für die Offenlage abschließend fertiggestellt werden und das Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit nach § 3 (2) und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB Anfang 2021 gestartet werden.

D Empfehlung der Verwaltung

Der Bebauungsplan Nr. 61a „Ehemaliger Spielplatz Hengtekamp“ wird seitens der Verwaltung mit dem Ziel entwickelt, dass die Fläche des ehemaligen Kinderspielplatzes künftig als Wohnbaufläche für I-geschossige Einfamilien- oder Doppelhäuser genutzt werden kann. Damit wird ein Beitrag zu Deckung des dringenden Bedarfs an Grundstücken für den privaten Wohnungsbau im Sinne des Baulandbeschlusses (Innenentwicklung) geleistet.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61a „Ehemaliger Spielplatz Hengtekamp“ zu beschließen und die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit den vorliegenden Unterlagen am Planverfahren zu beteiligen.

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Entwurf Bebauungsplan (Planzeichnung)
- 3 Textliche Festsetzungen
- 4 Begründungsentwurf des Bebauungsplans

Nur im Internet einsehbar

- 5 Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1
- 6 Schalltechnische Untersuchung