

Federführung:

60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung

Produkt:

01.02 Grundstücksmanagement

20.06 Zentrale Vergabestelle

60.01 Stadtplanung

60.03 Verkehrsplanung

70.03 Park- und Grünanlagen

70.08 Friedhofswesen (Ehrenfriedhöfe)

Datum:

09.08.2022

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Umweltausschuss

24.08.2022

Anhörung

Ausschuss für Planen und Bauen

25.08.2022

Vorberatung

Rat der Stadt Coesfeld

08.09.2022

Entscheidung

## **Bebauungsplan Nr. 126a "Wohnen an der Marienburg - Erweiterung" - Grundsatzbeschluss, Entwurfsskizzen und Aufstellungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

- 1) Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB aufzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 126a „Wohnen an der Marienburg - Erweiterung“ befindet sich im Nordwesten der Stadt Coesfeld, westlich der Straße Kiebitzweide und nordwestlich der Straße An der Marienburg. Westlich wird das Plangebiet durch das bestehende Gräberfeld und nördlich durch den Parkplatz des Friedhofs begrenzt.

Folgendes Flurstück ist im Geltungsbereich enthalten:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld Flur 36, Flurstück 422 (teilweise)

Die genaue Abgrenzung des etwa 1 ha großen Plangebietes Bebauungsplan Nr. 126a kann dem beigefügten Übersichtsplan entnommen werden (s. Anlage 1, rote Umrandung).

- 2) Die Variante ..... soll für den Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlage vorbereitet werden.

Die Variante soll mit folgenden Änderungen weiterverfolgt werden.

a) .....

b) .....

- 3) Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan so zu erarbeiten und für die Offenlage vorzubereiten, dass die anschließende Grundstücksvergabe insbesondere der Reihen- und / oder Kettenhäuser im Rahmen eines Konzeptvergabe an Investoren oder an Baugemeinschaften erfolgen kann und ein verdichtetes Baugebiet entsteht.

Die genauen Vergabekriterien werden dem Rat zu einem späteren Zeitpunkt vorgelegt.

## **Sachverhalt:**

### **A Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

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

### **B Planungsanlass / Zielsetzung**

Aufgrund der Veränderungen in der Bestattungskultur werden die in den 90er Jahren bereitgestellten und erschlossenen Friedhofsflächen an der Marienburg nicht mehr benötigt. Daher erfolgte 2013 bereits die Ausweisung und Erschließung des Baugebietes „Wohnen an der Marienburg“, Bebauungsplan 126. In der Folge hat sich gezeigt, dass die Belegungen an allen Friedhöfen noch stärker rückläufig sind als 2010 zum Beginn der Planungen für den Bebauungsplan 126 angenommen. Um die laufenden Unterhaltungskosten zu reduzieren, hat der Friedhofsträger bereits vor längerer Zeit den Wunsch geäußert, dass die Stadt weitere Teile der Pachtflächen zurücknimmt. Daher soll die oben genannte, bisher ungenutzte Erweiterungsfläche des „Friedhofs Nord-West“ an der Marienburg, wie schon der Bereich des heutigen Wohnbaugebietes im Bebauungsplan 126 „Wohnen an der Marienburg“, für Wohnzwecke nachgenutzt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 126a „Wohnen an der Marienburg - Erweiterung“ überlagert in Teilbereichen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 100 „Friedhof Nord-West“ und Nr. 75 „Stadterweiterung Nord-West“.

Die Bezirksregierung Münster stufte 2013 bei der Aufstellung des Bebauungsplan 126 die Überplanung der Grünfläche als nicht mehr zum Innenbereich, sondern dem Außenbereich zugehörig ein. Daraus folgt eine Flächennutzungsplanänderung und ein aufwendigeres 2-stufiges Bebauungsplanaufstellungsverfahren – statt eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Seit 2017 steht Kommunen mit dem § 13b BauGB die Möglichkeit offen, analog den Rahmenbedingungen des § 13a BauGB auch kleine Wohnbaugebiete im Außenbereich mit direkter Lage am Ortsrand und ohne zu erwartende Naturschutzproblematiken im beschleunigten Verfahren zu entwickeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen.

### **C Entwurfsskizzen/ Planvarianten**

Aus den Anregungen der im Rat vertretenen Fraktionen schlug die Verwaltung für dieses kleine Baugebiet vor, anders als im Aufstellungsbeschluss aus 2019 vorgesehen, neue Wege zu beschreiten und ein Baugebiet mit höherer baulicher Dichte in einem städtebaulich noch verträglichen Maß zu schaffen, um die derzeit hohe Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen (s. Vorlage 417/2021).

Die Verwaltung wurde mit Beschluss des Rates vom 17.02.2022 beauftragt, dem Rat zwei Lösungsvorschläge für dieses Gebiet vorzulegen, einmal basierend auf der bisherigen Konzeption und einmal eine Konzeption mit mehr Nachverdichtung unter Beteiligung der Bürger:innen.

In sehr konstruktiven gemeinsamen Terminen mit Vertreter:innen der direkt dem Plangebiet angrenzenden Eigentümer:innen und Anwohner:innen ist nunmehr eine Entwurfsskizze „Nachbarschaft“ entwickelt worden (s. Anlage 2 Skizze 2). Ein besonderer Dank gilt hierbei den Teilnehmer:innen für ihr Engagement im Austausch mit der Verwaltung. Parallel ist auch die Entwurfsskizze „Stadt“ weiter verfeinert und in möglichen Alternativen überarbeitet (s. Anlage 2 Skizzen 3, 3a, 3b). Ebenfalls wird die ursprüngliche Variante aus 2019 (s. Anlage 2 Skizze 1) mit zur Diskussion gestellt. Eine Übersicht zeigt anhand verschiedener Kriterien den Vergleich und die unterschiedlichen Qualitäten der Entwurfsskizzen (s. Anlage 3).

Die Übersicht stellt die wesentlichen Merkmale gegenüber, über die diskutiert und final entschieden werden muss:

- Soll die östliche Baumreihe erhalten bleiben oder diese überplant und an der Stelle Wohnraum geschaffen werden?
- Wie dicht soll das Baugebiet werden?

Nunmehr soll eine Entscheidung getroffen werden (s. Beschlussvorschlag Nr. 2), welche Variante weiterverfolgt werden soll. Neben den vorgeschlagenen Varianten könnte ebenfalls eine geänderte Variante weiterverfolgt werden (s. Beschlussvorschlag 2a). Beispielsweise Variante „Nachbarschaft“ mit Erschließung von Osten.

Folgende Hinweise werden neben den eigentlichen Varianten zur Entscheidungsfindung mit an die Hand gegeben:

Anmerkung zum Thema Verkehr:

#### 1. Erschließung / Eingang in das Baugebiet:

Sowohl die Polizei als auch die Straßenverkehrsbehörde lehnen in ihrer Stellungnahme eine Norderschließung über die vorhandene Busschleife ab. Die Erschließung über die Kiebitzweide ist aus deren Sicht alternativlos, da sie mehr Verkehrssicherheit und auch Praktikabilität der Verkehrsführung bietet. Bei einer Zuwegung an der Bushaltestelle ist aufgrund der erhöhten Fußgängernutzung mit einer erhöhten Gefahrenlage zu rechnen, insbesondere wenn ein oder zwei Busse dort stehen und eine Engstelle entsteht. Aus Sicht der Stadtplanung ist auch die „Adressbildung“ und Auffindbarkeit bei der Norderschließung für die neuen Bewohnenden eher kritisch zu sehen.

#### 2. Verkehrsaufkommen

Hinsichtlich des Verkehrsaufkommens sind Steigerungen zu erwarten. Das Verkehrsaufkommen auf der Kiebitzweide liegt derzeit jedoch weit unter dem seitens der RAS<sup>1</sup> vorgegebenen charakteristischen Verkehrsstärken für die Kategorie „Wohnweg“ (entspricht verkehrsberuhigtem Bereich). Das Verkehrsaufkommen auf der Loburger Straße liegt derzeit unter dem seitens der RAS<sup>1</sup> vorgegebenen charakteristischen Verkehrsstärken für die Kategorie „örtliche Einfahrtsstraße“.

Die Steigerungen der Verkehrsstärken durch das geplante Baugebiet Marienburg – Erweiterung haben keine erheblichen Auswirkungen auf das Verkehrssystem, so dass weiterhin von einem verträglichen und unbeeinträchtigten Verkehrsablauf auszugehen ist. Es wird kein Handlungsbedarf gesehen.

#### 3. Maßnahmen zur Verkehrssicherheit auf der Loburger Straße

Auch wenn aus fachlicher Sicht kein Handlungsbedarf besteht, wurde die Anregung aus der Nachbarschaft, außerhalb des Plangebietes zur Verkehrssicherheit insbesondere für Fußgänger:innen auf der Loburger Straße Maßnahmen (Fußgängerüberweg, Dremmel) umzusetzen, aufgenommen und gemeinsam diskutiert. Seitens der Straßenverkehrsbehörde wird diese Maßnahme derzeit geprüft. Zu einer abschließenden Stellungnahme sind weitere Verkehrszählung notwendig, die nach den Sommerferien erfolgen können.

Als erstes Zwischenergebnis der Straßenverkehrsbehörde ist festzuhalten, dass ein Fußgängerüberweg bisher abgelehnt wird.

Das Zwischenfazit der Straßenverkehrsbehörde lautet wie folgt:

*„Die verkehrlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Fußgängerüberweges (FGÜ) werden nach der augenblicklichen Sach- und Rechtslage nicht erfüllt. Ggf. müsste*

---

<sup>1</sup> RAS<sup>1</sup>: Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen sind ein in Deutschland gültiges technisches Regelwerk und wurden 2007 von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln herausgegeben.

*die Fußgängerstärke noch einmal explizit ermittelt werden. Auch die Fahrzeugstärke könnte noch einmal über einen längeren Zeitraum ermittelt werden. Nach Einschätzung der Straßenverkehrsbehörde ist es aber unwahrscheinlich, dass die Verkehrsbelastung in der Spitzenstunde dann über 200 Fzg./h liegt. Ein begründeter Ausnahmefall für einen FGÜ liegt nicht vor. Im Hinblick auf den ausgemachten Standort, der schon im Vorfeld seitens der Polizei und auch bei der Inaugenscheinnahme vor Ort teilweise kritisch betrachtet wurde, rät die Verkehrsbehörde vorerst nach den bislang vorliegenden Erkenntnissen und Auswertungen von der Anordnung eines FGÜ Im Bereich Loburger Straße ab.“*

Es muss hierbei herausgestellt werden, dass die Straßenverkehrsbehörde bei ihrer Entscheidung zu Anfragen und Anregungen aus der Bevölkerung nach mehr Sicherheitsbedürfnis sich an eingeführten Regelwerken orientieren muss. Die Straßenverkehrsbehörde nimmt hier keine Aufgabe der Selbstverwaltung wahr, sondern eine Aufgabe zur Erfüllung nach Weisung. Diese Entscheidung kann nicht vom Rat der Stadt Coesfeld beeinflusst werden. Wenn hier Veränderungen gewollt sind, ist dies nur durch Änderung der Regelwerke auf Bundes- bzw. Landesgesetzebene möglich.

#### 4. Stellplätze Friedhof:

In der Sitzung des Ausschusses Planen Bauen vom 03.02.2022 ist die Verwaltung gebeten worden zu prüfen, ob die Überplanung und damit einhergehende Reduzierung der Stellplatzanzahl für den Betrieb des Friedhofs angemessen sei.

Zunächst ist festzuhalten, dass der Stellplatz für die ursprüngliche Friedhofsfläche zuzüglich der Erweiterung dimensioniert wurde, heute also ganz offensichtlich nicht mehr der Größe des Friedhofes angemessen sein kann.

Für einen Friedhof sind bauordnungsrechtlich mindestens 10 Stellplätze, pro 2.000 qm Fläche 1 Stellplatz vorzusehen. Der bauordnungsrechtliche Bedarf im Falle des Friedhofs liegt bei lediglich etwa 14 Stellplätzen bei der großzügigen Bezugnahme des gesamten Flurstücks mit einer Größe von 27.416 m<sup>2</sup>

Die Friedhofsverwaltung der Zentralrendantur hat in Abstimmung mit den zuständigen Dechanten folgende Stellungnahme abgegeben:

*In den letzten 10 Jahren fanden im Durchschnitt jährlich 55 Beerdigungen auf dem Friedhof statt. Es ist nicht möglich, genaue wöchentliche oder monatliche Zahlen zu nennen. Es gibt beispielsweise Wochen, in denen 3 Beisetzungen stattfinden und Wochen, in denen keine durchgeführt wird. Nach Rücksprache mit Herrn Dechant Arntz und Herrn Dechant Hammans bestehen die Trauergesellschaften bei „großen“ Beerdigungen (vor Corona) aus 150 - 200 Gästen. Üblich seien etwa 50 – 100. Der Parkplatz, dessen Fläche Ihre erste Planung nicht miteinschließt, sollte dafür ausreichen.*

Somit ist der nördlich verbleibende Parkplatz des Friedhofs auch zukünftig ausreichend.

#### 5. Anmerkungen zum Thema Entwässerung:

Erste Entwässerungskonzepte der Abwasserwerke zeigen auf, dass die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers im Trennsystem für alle Varianten technisch möglich ist. Ein Entwässerungskonzept wird im Detail erarbeitet sobald eine konkrete Variante feststeht und das derzeit in Arbeit befindliche Bodengutachten Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens trifft. Erst dann können konkrete Maßgaben der Erschließung aufgezeigt werden.

##### Regenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche sollte nach Möglichkeit auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden. In einem ersten Schritt ist das Bodengutachten aus dem Jahr 2012 fortzuschreiben, um insbesondere die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden zu ermitteln. Dieses hatte aber aufgrund der damaligen Erkenntnisse über die wenig aufnahmefähigen Böden und hohen Grundwasserstände von einer

Versickerung abgeraten. Sofern die Bedingungen für eine Versickerung auch bei einer weiterführenden Untersuchung nicht gegeben sind, ist eine Sammlung des Niederschlagswassers durch eine öffentliche Regenwasserkanalisation mit anschließender ortsnaher, gedrosselter Einleitung in das angrenzende Vorflutsystem vorzusehen. Das erforderliche Retentionsvolumen ist im Weiteren im Bereich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens nachzuweisen.

#### Schmutzwasser

Zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist ein Freigefällekanalnetz mit Anschluss an das vorhandene Entwässerungssystem des Wohngebietes „An der Marienburg“ vorgesehen. Das vorhandene Entwässerungssystem verfügt über genügend Leistungsreserven, um das zusätzliche Schmutzwasser der Kläranlage Coesfeld zuzuführen.

#### Starkregen

Hinsichtlich der Entwässerung sind die folgenden üblichen Hinweise im Bebauungsplan zu berücksichtigen, um im Falle eines Starkregenereignisses privat- und versicherungsrechtlich sowohl das eigene Haus als auch das Nachbargrundstück vor eindringendem bzw. überlaufendem Niederschlagswasser zu schützen:

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich die/der Grundstückseigentümer:in bzw. Nutzer: in gem. DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Lage abhängig sind, schützen. Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen. Alle weiteren Zutrittsöffnungen sind gegen Überflutung bzw. drückendes Wasser zu sichern.

In der weiteren Planung sind gezielte Notwasserwege zu berücksichtigen.

#### 6. Anmerkungen zum Thema Allee / östliche Baumreihe:

Mittig sowie nördlich und nordwestlich des Plangebietes befindet sich, größtenteils außerhalb des Plangebietes, eine gesetzlich geschützte Allee (AL-COE0066, Amberbaum- und Berg-Ahornallee auf dem Friedhof Marienburg). Die östliche Baumreihe im Plangebiet ist nicht als gesetzlich geschützte Allee eingestuft und kann, um Wohnraum zu schaffen, überplant werden.

Für sämtliche vorhandenen Baumstandorte im Plangebiet wird nach der genauen Einmessung der Bäume geprüft werden, ob einzelne Bäume für die Planung weichen müssten. Auch wenn es im beschleunigten Verfahren nicht notwendig ist, für diese Ausgleich zu schaffen, wird eine Ersatzmaßnahme dennoch empfohlen. Der Bebauungsplan setzt nach abschließender Prüfung die städtebaulich prägenden Baumstandorte und sinnvolle Neuanpflanzungen fest.

#### 7. Anmerkung zum Thema nachhaltige Wärmeversorgung

Die nachhaltige Wärmeversorgung des Neubaugebietes ist weiterhin bei der emergy in Prüfung. Es werden verschiedene Maßnahmen diskutiert, wie beispielsweise eine zentrale Tiefenbohrung mit Niedrigtemperaturnetz (in jedem Haushalt eine Wärmepumpe), zentrale Luftwärmepumpe oder Abwärmenutzung aus Abwasser (mit Übergabepunkten am Haus). Eine zentrale Energieversorgung für das Baugebiet wäre von Vorteil, da eine kleine Übergabestation in den Häusern (platzsparer, mehr Wohnraum) installiert werden müsste und die Kosten für den Kunden günstiger sind (geringere Investitionskosten).

Eine zentrale Lösung ist für ein kleines Baugebiet mit wenig WE wäre weniger rentabel, auch daher bietet sich eher eine verdichtete Bauweise in Reihen- und Kettenhäusern an.

#### 8. Anmerkung zur Wirtschaftlichkeit:

Da eine endgültige Kalkulation der Erschließungskosten noch nicht möglich ist, können keine endgültigen Aussagen zur Wirtschaftlichkeit des Baugebietes gemacht werden. Es steht fest, dass der bestehende Betriebshof des Friedhofs verlagert werden muss, um ein zusammenhängendes Baugebiet zu schaffen. Tendenziell gilt: da die Erschließungsfläche und deren absehbar hohen Ausbaurkosten bei lockerer oder dichter Bebauung nahezu gleichbleibt, reduzieren sich bei dichter Bebauung die Erschließungskosten je Grundstück.

Anhand der Flächengrößen kann nur grob geschätzt werden (insb. der Baugrundstücke), wie rentabel das Baugebiet wird (s. Anlage 3).

## **D Erneuter Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Coesfeld hat bereits in seiner Sitzung am 19.12.2019 (siehe Vorlage 334/2019) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 126a „Wohnen an der Marienburg - Erweiterung“ gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Die Regelung des § 13b BauGB lief Ende 2019 aus und wurde mit der Bauland-Novelle (Baulandmobilisierungsgesetz) zeitlich bis Ende 2022 befristet und damit verlängert. Der Aufstellungsbeschluss wird zur Rechtssicherheit und aufgrund eines leicht erweiterten Plangebietes neu gefasst.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB sind erfüllt:

- Schaffung zusätzlichen Wohnraums
- Beginn des Planausstellungsverfahrens befristet bis zum 31.12.2022
- sachlich ist eine Beschränkung auf weniger als 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie die Zulässigkeit von Wohnnutzung vorgesehen
- örtlich ist der Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gegeben; der Siedlungsrand wird abrundend in den Außenbereich erweitert
- Zudem ermöglicht oder umfasst die Planung keine Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen; Natura-2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt.
- Fragen des Störfallrechts werden nicht aufgerufen

Deshalb stellt die Stadt Coesfeld den Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB auf.

In diesem Zusammenhang entfällt die Durchführung einer formalen Umweltprüfung; die Umweltbelange werden gleichwohl in die Planung und deren Abwägung eingestellt. Eingriffe in Natur- und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als erfolgt oder zulässig; die Vermeidungsgrundsätze des § 1a (3) BauGB werden gleichwohl ebenfalls in der Planung und deren Abwägung berücksichtigt.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Rechtlich kann von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB abgesehen werden.

## **E Weiteres Vorgehen**

Bebauungsplanverfahren

Aufgrund der noch ausstehenden Punkte, wie unter anderem der Vermessung der vorhandenen Baumstandorte, Details zur Ausgestaltung des Betriebshofes, Schall- und Bodengutachten und zur nachhaltigen Wärmeversorgung können sich Änderungen in der Entwurfsskizze ergeben. Bis zur geplanten Offenlage wäre die weiter zu verfolgende Entwurfsskizze exakt zu zeichnen und in einen Bebauungsplanentwurf zu übersetzen.

## Vergabe

Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans ist es vorgesehen, die Grundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern an Private zu vergeben. Die verdichteten Bereiche mit Reihen-/Kettenhäusern müssen hingegen an Projektträger oder Baugemeinschaften in einer Konzeptvergabe veräußert werden, um eine einheitliche Konzeption und Bauabwicklung zu sichern und damit die wirtschaftlichen Vorteile der verdichteten Bauweise zum Tragen kommen zu lassen. (siehe auch Punkt b weiter unten). Die Vergabe der Grundstücke wird einen höheren Zeitaufwand bedeuten, was Personalressourcen binden wird.

Daher wird vorgeschlagen (s. Beschlussvorschlag 3), Grundstücke

- a) in einer Konzeptvergabe an Projektträger mit ihren Architekten zu vergeben, aber nicht über Höchstgebot, sondern um eine städtebaulich und architektonisch beste Qualität für die Siedlung zu erreichen. Nicht nur die beste gestalterisch-architektonische Lösung der Gebäude selbst, sondern auch der Umgang mit ruhendem Verkehr, alternativer Mobilitätskonzept, Fahrradabstellanlagen etc. und Energie- und Ökologiestandards könnten Kriterien sein. Die genauen Kriterien sowie Grundstückspreise für die Vergabe werden spätestens nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans den zuständigen politischen Gremien vorgelegt werden.

Ein Kriterium könnte ergänzend sein: Förderfähiger Wohnraum

Es soll vorgesehen werden, anteilig – z.B. eine Mindestanzahl an Wohneinheiten - auch förderfähigen Wohnraum für Familien zu schaffen, sei es als Mieteinfamilienhaus im Reihenhaus oder selbst genutztes Eigentum. Einige Familien finden auf dem freien Markt keinen adäquaten Wohnraum, so dass in dem Baugebiet Marienburg Erweiterung Wohnraum für Familien mit Wohnberechtigungsschein geschaffen werden könnte. Seitens des Landes sind Zuweisungen notwendig, um förderfähigen Wohnraum zu realisieren.

Die genauen Anteile sowie weitere Regelungen könnten im Rahmen der Konzeptvergabe festgelegt und in den Grundstückskaufverträgen getroffen werden. Wenn seitens des Landes keine Zuweisungen / Förderzusagen erfolgen, könnten diese beispielsweise im Folgejahr erneut gestellt oder – mit höherem Aufwand verbunden – Grundstücke an die Stadt zurückzugeben werden.

- b) alternativ im Einzelfall statt an Investoren auch an Baugemeinschaften zu vergeben, die sich innerhalb eines Baufeldes mit mehreren Grundstücken verbindlich zusammenschließen und parallel auf Basis eines weitgehend einheitlichen Baukonzeptes bauen. Auch hier könnten der Umgang mit Mobilitäts- oder Energie-/Ökologiestandards Kriterien sein.

## Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Entwurfsskizzen
  - 1) Variante 2019
  - 2) Variante Nachbarschaft
  - 3) Variante Verwaltung (mit 2 Untervarianten)
3. vergleichende Übersicht der Entwurfsskizzen