

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:

06.09.2022

Beratungsfolge:

Rat der Stadt Coesfeld

Sitzungsdatum:

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, Vorlage 188/2022, rote Umrandung).

Beschlussvorschlag 2:

Beschlussvorschlag 2 geändert aus Ausschuss PB:

Die Variante 3b soll für den Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlage vorbereitet werden. Die Variante soll mit folgenden Änderungen weiterverfolgt werden:

- a) Die östlich Baumreihe soll weitmöglichst erhalten bleiben
- b) Unter Maßgabe der Anbindung des Gebietes über die vorhandene Zufahrt Kiebitzweide sollen Fuß-/Radwegverbindungen geprüft werden (u.a. Richtung Friedhof).
- c) Die Gesamtanzahl von 20 Wohneinheiten soll beibehalten werden in Verbindung mit a) und möglicher Erhöhung der baulichen Dichte in bestimmten Bereichen.

Beschlussvorschlag 2 Alternativ

- a) Die neu hinzugekommene Variante 3c soll für den Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlage vorbereitet werden.

- b) Die Variante soll für den Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlage vorbereitet werden.
- c) Die Variante __ soll mit folgenden Änderungen zur Offenlage vorbereitet werden weiterverfolgt werden.
 - a. ...

Beschlussvorschlag 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 einer Konzeptvergabe an Investoren oder an Baugemeinschaften erfolgen kann und ein verdichtetes Baugebiet entsteht. Die genauen Vergabekriterien werden dem Rat zu einem späteren Zeitpunkt vorgelegt.

Anmerkung: Die Beschlussvorschläge 1) und 3) bleiben unverändert (s. Vorlage 188/2022)

Sachverhalt:

Nach der Anhörung im Umweltausschuss wurde im vorberatenden Ausschuss Planen Bauen (APB) am 25.08.2022 als vorberatender Ausschuss nach ausgiebiger Diskussion der Varianten zum Beschlussvorschlag 2 die Variante 3b, aber mit nachfolgenden drei Änderungen als Empfehlung an den Rat beschlossen:

Die Variante 3b soll für den Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlage vorbereitet werden. Die Variante soll mit folgenden Änderungen weiterverfolgt werden:

- a) Die östlich Baumreihe soll weitmöglichst erhalten bleiben*
- b) Unter Maßgabe der Anbindung des Gebietes über die vorhandene Zufahrt Kiebitzweide sollen Fuß-/Radwegverbindungen geprüft werden (u.a. Richtung Friedhof).*
- c) Die Gesamtanzahl von 20 Wohneinheiten soll beibehalten werden in Verbindung mit a) und möglicher Erhöhung der baulichen Dichte in bestimmten Bereichen.*

Nach der Sitzung wurde nachgefragt, ob bis zur Ratssitzung am 08.09.2022 eine Überarbeitung seitens der Verwaltung vorliegen könnte oder ggf. die Vorlage von der Tagesordnung genommen werden sollte. Die Verwaltung hat die Überarbeitung vorgenommen – siehe neue Anlage 4 zur Vorlage. Da sich insbesondere durch die Vorgaben a und c aber doch wesentliche Änderungen in der städtebaulichen Bild ergeben haben, ist die neue Variante mit 3c) bezeichnet.

Aus den Änderungsvorgaben a bis c sind berücksichtigt:

- a) Erhalt der östlichen Baumreihe:

Die östliche Baumreihe kann (fast vollständig) erhalten werden, in dem eine höhere bauliche Dichte in den übrigen Bereichen generiert wird. Beim Straßenausbau wird der Erhalt des nördlichsten, nahe am Straßenraum gelegenen Baumes der östlichen Baumreihe im Einzelfall ggf. mit Sichtung der Wurzeln zu prüfen und eher wahrscheinlich eine Fällung und Neupflanzung notwendig sein.

Aufgrund des Erhalts ist die Straßenführung neu und entsprechend ein dichteres Baugebiet geplant.

- b) Fuß-/Radwegeverbindungen

Fuß-/Radwegeverbindungen befanden und befinden sich nach Überplanung ausreichend im

Plangebiet. Vorhandene Wegebeziehungen zum Friedhof (durch Baumalleen / östliche Baumreihe) sind erhalten bzw. Alternativen geschaffen worden.

Eine Ost-West-Verbindung von der Kiebitzweide Richtung Friedhof hat es bisher – aufgrund des vorhandenen Tores zum Betriebshof – nicht gegeben. Von der Haupteinschließung ist im Entwurf eine Wegeverbindung Richtung Friedhof nach Westen nicht möglich, da der Betriebshof zwischen Baugebiet und Friedhofskapelle verlagert wird. Vom Fußweg zwischen der östlichen Baumreihe kann nunmehr nicht direkt, sondern über einen kleinen Umweg in Richtung Norden der Friedhof erreicht werden. Richtung Norden ist aus dem Baugebiet in Richtung Bushaltestelle diese neue Wegeverbindung über den bisherigen Betriebshof und Parkplatz geschaffen. Diese private Erschließung der Reihenhäuser sollte mit einem Geh-/Fahr- und Leitungsrecht für die Öffentlichkeit im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Weitere Querverbindungen von Ost nach West könnten nur über private Zuwegung beispielsweise zwischen den westlich der östlichen Baumreihe gelegenen Reihenhäusern erfolgen, in dem die Zuwegung zu den Häusern in Richtung Friedhof verlängert würde. Da umliegend ausreichende Wegeverbindungen zum Friedhof bestehen, ist davon abzusehen.

- c) Die gewünschte Gesamtanzahl von 20 Wohneinheiten wird beibehalten. Dies wird erreicht durch die Ausweisung von Reihenhäusern mit rd. 7 m Breite bzw. Doppelhäusern und zum Teil kleinen Grundstücken. Diese verdichtete Bauweise mit kleinen Privatgärten wird um eine baumbestandene Grün- und Freifläche bereichert, die als öffentlicher Nachbarschaftsplatz und möglicher Spielbereich unter Bäumen dient – ein kleines attraktives Wohnquartier kann so geschaffen werden. Es werden keine klassischen Einfamilienhäuser dann möglich sein, wenn die Zahl 20 WE eingehalten werden soll. Die Verwaltung hält hier aber auch für zielführend: sind im Neubauquartier Kalkbecker Heide demnächst eher Einfamilienhäuser mit größeren Grundstücken im Angebot, kann die Stadt hier kleine Grundstücke für kostengünstigere Gebäude in verdichteter Bauweise anbieten. Zum bestehenden Wohngebiet An der Marienburg sind die Doppelhäuser angedacht.

Es handelt sich bei dem Plan in Anlage 4 um eine erste Skizze mit entsprechender Zeichenungenauigkeit. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass sich 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 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.

Mit dieser Ergänzungsvorlage wird neben aus dem Ausschuss für Planung und Bauen geänderten Beschlussvorschlag 2 ein Beschlussvorschlag 2 Alternativ ergänzt, der direkt die Variante 3c ist somit den Empfehlungen und aufgrund der neuen Variante geändert worden. Die Beschlussvorschläge 1 und 3 sind nicht geändert. Wird Variante 3c über den Beschlussvorschlag „2 Alternativ“ nicht beschlossen, muss über den Beschlussvorschlag 2 aus dem APB nach weiteren Lösungen gesucht werden.

Anlagen:

- Anlage 3: Variantenvergleich (ergänzt um Variante 3c)
- Anlage 4: neue Variante 3c: verdichtetes Baugebiet mit Erhalt der östlichen Baumreihe