

Federführung:  
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung  
Produkt:  
60.01 Stadtplanung  
60.03 Verkehrsplanung  
70.01 Verkehrsanlagen

Datum:

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Planen und Bauen	08.12.2022	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	22.12.2022	Entscheidung

## **Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 162 "Baugebiet Baakenesch-Nord"**

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Mikrohaussiedlung Baakenesch Nord“ befindet sich in Coesfeld.

Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- Im Norden durch die Obstplantage von „Marienburg-Haus Hall“,
- im Osten durch die Betriebsflächen „Marienburg-Haus Hall“,
- im Süden durch den Ortsrand des Siedlungsbereiches „Baakenesch“ sowie
- im Westen durch die Straße „Lindenallee“.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld Stadt, Flur 36, Flurstück 384 (teilweise),

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

### **Sachverhalt:**

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

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

#### **B Planungsanlass / Zielsetzung**

Die rd. 16.500 m<sup>2</sup> große Fläche ist im Eigentum des Bischöflichen Stuhls (Bistum) und ist seit langem im Regionalplan als „Allgemeiner Siedlungsbereich - ASB“ ausgewiesen. Damit

steht sie für eine Flächennutzungsplanänderung von landwirtschaftlichem Freiraum in Wohnbaufläche grundsätzlich zur Verfügung. Das Plangebiet wird zurzeit nicht durch einen Bebauungsplan geregelt.

Bereits im Jahre 2019 hat sich eine Interessensgruppe zur Entwicklung eines besonderen Wohngebietes gegründet. Aus der ursprünglichen Tinyhouse-Idee ist inzwischen eine Mikrohaus-Planung entstanden. Die Initiative verfolgt im Kern das Ziel, statt typischen Tiny-Häusern eher kleine freistehende Wohneinheiten mit rd. 40 - 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf real abgegrenzten Grundstücksparzellen zu errichten. Der Rat der Stadt Coesfeld wurde in mehreren Sitzungen, zuletzt am 08.09.2022 informiert und beteiligt und hat den positiven Grundsatzbeschluss zur Weiterverfolgung des Projekts der geplanten Mikrohaussiedlung gefasst (siehe Vorlage 091-2022). In dem Städtebaulichen Entwurf werden ca. 32 Mikrohäuser und 8 normale Einfamilienhäuser geplant.

Die Lindenallee im Westen des Gebiets ist eine gesetzlich geschützte Allee, d.h. die Bäume und ihre Wurzelbereiche sind zu schützen. Daher wird eine Erschließung über die Lindenallee nicht geplant. Die geplante Mikrohaussiedlung soll über den Baakenesch erschlossen werden. Im Süden schließt der Baakenesch an die Kreisstraße K 46 – Borkener Straße an. Die Entfernung von der Borkener Straße bis zum Anschluss an die geplante Mikrohaussiedlung beträgt ca. 200 m.

Zwischen der Siedlung Baakenesch und der geplanten Mikrohaussiedlung liegt ein heute im Privateigentum stehender, aber allgemein genutzter 4 m breiter Grünstreifen im Sinne eines Gartenweges. Dieser wird in der Planung berücksichtigt und soll auf Dauer eine öffentliche Rad- und Fußwegeverbindung zum Stadtzentrum werden.

Vor der Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde bereits eine Artenschutzrechtliche Prüfung ASP I durchgeführt. In der ASP I wurde der Wallhecke im Bereich zwischen der heutigen landwirtschaftlichen Nutzung und dem „Gartenweg“ keine besondere Wertigkeit zugesprochen, allein die sechs als erhaltenswert eingestuft Bäume im Westen sollen erhalten werden. Im Ergebnis der ASP I wurde eine tiefergehende Untersuchung (ASP II) für die Vögel und Fledermäuse gefordert. Diese Untersuchung wird zurzeit durchgeführt.

Mit dem derzeitigen Nutzer der Obstanbauflächen, der Stiftung Haus Hall, hat das Bistum die mögliche Entwicklung und Aufgabe des Obstanbaus in diesem Teilabschnitt erörtert. Haus Hall selbst ist auch an der Errichtung von Gebäuden in dem geplanten Areal für betreute Bewohner und Bewohnerinnen interessiert. Das Bistum ist grundsätzlich bereit, die Flächen im Wege des Erbbaurechts zu vergeben.

## **C Planverfahren / weiteres Vorgehen**

Das Gebiet soll im Rahmen des § 13b BauGB – „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ als ortsrundarrondierender Bebauungsplan entwickelt werden. Die Rahmenbedingungen sind analog des § 13a BauGB zu werten. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB sind erfüllt:

- Schaffung zusätzlichen Wohnraums (Nutzung: eingeschränkte Nutzungen des Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO)
- Beginn des Planausstellungsverfahrens befristet bis zum 31.12.2022 – daher jetzt auch noch der Aufstellungsbeschluss auf Grundlage des Grundsatzbeschlusses
- sachlich ist eine Beschränkung auf weniger als 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche durch die geplanten 6.500 m<sup>2</sup> 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#

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.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt Coesfeld gemäß Antrag der Mikrohaus-Initiative das Bebauungsplanverfahren nach §13b BauGB für den dargestellten Geltungsbereich aufzustellen und förmlich einzuleiten.

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.

Die Stadt und die Mikrohaus-Initiative haben bereits Kontakt mit der Nachbarschaft aufgenommen: erste Anregungen und Bedenken für die Planung in einer abendlichen Zusammenkunft in den Räumen der Marienburg werden in die weiteren Planungsüberlegungen geprüft und ggf. einfließen. Es ist zugesagt, den Informationsfluss aufrecht zu halten.

### **Anlagen:**

- 1 Übersichtsplan
- 2 Städtebaulicher Entwurf

### **Anlagen, die im Ratsinformationssystem bzw. Internet digital verfügbar sind:**

- 3 Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I)
- 4 Hydrogeologische Stellungnahme zur Bewertung der Versickerungsfähigkeit