

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
15.03.2023

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	29.03.2023	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	30.03.2023	Entscheidung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12b "Mehrfamilienwohnhäuser Kalksbecker Weg 36-42" - Offenlagebeschluss
- Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Beschlussvorschlag:

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12b „Mehrfamilienwohnhäuser Kalksbecker Weg 36-42“ zu beteiligen.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 1,2 km südöstlich des Coesfelder Innenstadtkerns am Kreuzungspunkt Kalksbecker Weg/Druffels Weg. Das Plangebiet zählt zum großen Wohngebiet Maria Frieden der Stadt Coesfeld, gegenüber des Gemeindezentrums gelegen. Bestandteil des Planbereiches sind zzt. die heutigen zwei Mehrfamilienwohnhäuser Kalksbecker Weg 36-38 und 40-42 mit ihrem noch vergleichsweise großen Freiraumanteil.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 3.640 m² und wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die öffentliche Verkehrsfläche Kalksbecker Weg,
- im Süden durch eine öffentliche Fußwegverbindung zum Hüppelswicker Weg
- im Westen durch zwei Wohnbaugrundstücke
- im Nord durch die öffentliche Verkehrsfläche Druffels Weg

Folgendes Flurstück ist im Geltungsbereich enthalten:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld, Flur 15, Flurstücke 871 und 329.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12b „Mehrfamilienwohnhäuser Kalksbecker Weg 36-42“ wird aus dem Übersichtsplan ersichtlich (s. Anlage 1).

B Planungsanlass / Zielsetzung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 03.11.2022 (s. Vorlage 282/2022) beschlossen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12b „Mehrfamilienwohnhäuser Kalksbecker Weg 36-42“ gemäß § 2 BauGB aufzustellen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist aufgrund der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Wohnraumschaffung) für das Vorhaben erforderlich.

Am Kalksbecker Weg 36 und 40 Ecke Druffels Weg stehen klassische zweigeschossige Mietshäuser mit Ziegelfassaden und Satteldächern mit einer öffnenden schrägen Ausrichtung zu den öffentlichen Straßenräumen. Ende der 60iger und in den 70iger Jahren des letzten Jahrhunderts war diese Ausrichtung modern ebenfalls wie die Dämmstandards.

Die unterschiedlichen Eigentümer – die Wohnungsgenossenschaft Coesfeld eG und die Privateigentümerinnen Böing/Lütkenhaus – sind getrennt voneinander zu dem Schluss gelangt, dass eine Modernisierung auch im Hinblick auf barrierefreie Wohnungen in den Bestandsgebäuden nur unter erheblichen Aufwendungen möglich ist. Unter Vermittlung der Stadt haben beide Bauherren ein gemeinsames Bebauungskonzept von einem renommierten Coesfelder Architekturbüro anfertigen lassen.

4 dreigeschossige Mehrparteien-Wohnhäuser mit Gründächern und partiellen Dachsolaranlagen sind anstelle der beiden Gebäude vorgesehen. Je Grundstück sind zwei Mietshäuser geplant, wobei sie unterschiedliche Bevölkerungsgruppen ansprechen. Die höherwertigen Häuser an der Ecke Kalksbecker Weg / Druffels Weg verfügen über eine gemeinsame Tiefgarage. Die Bewohner und Besucher können dort vor Witterungseinflüssen geschützt ihre Fahrräder und Lastenräder neben E-Pkws für weitere Strecken abstellen. Ein Fahrstuhl je Haus bringt sie zu ihrer Wohneinheit. Weitere bedachte Fahrradabstellmöglichkeiten sind ebenerdig vor den Häusern geplant. Die Tiefgarage erlaubt es, die Anzahl der ebenerdigen Stellplätze zu verringern und somit mehr Grünflächen im Verhältnis zur Grundstücksgröße anzulegen. Sie kommen auch dem zweiten Grundstück zugute. Dort will die Wohnungsgenossenschaft Coesfeld eG in Abhängigkeit von Fördermitteln auch Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus anbieten. Hier sind nur ebenerdige Stellplätze vorgesehen. Eine Parkanlage für jeweils zwei Häuser dient den Bewohnern zur Entspannung und wirkt nachteiligen Klimaauswirkungen entgegen.

Die moderne Architektur setzt neue Akzente am Kalksbecker Weg. Wichtiger für die Bürger ist aber die energiesparenden gut zugänglichen Wohnungen für unterschiedliche Einkommensschichten, die in einem etablierten Wohngebiet bzw. gut erschlossenen Baugebiet entwickelt werden.

C Verfahren

Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren wird nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) als „Vorhaben- und Erschließungsplan“ durchgeführt. In diesem Verfahren wird die Fläche des allgemeinen Wohngebietes nach § 9 BauGB geregelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB), weswegen von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB abgesehen worden ist. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind gem. § 13a (1) BauGB aus folgenden Gründen gegeben:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung.
- Der Bebauungsplan begründet eine Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO auch unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 (4) BauNVO von weniger als 20.000 m². Die Planung steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren, deren Grundfläche bei der Berechnung mit anzurechnen ist.

- Die Planung begründet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt im Änderungsbereich eine Wohnbaufläche dar. Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird aus der dargestellten Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes gem. § 13 (2) BauGB ist nicht notwendig.

Im beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB kann auf eine formelle frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Die Bewohner der beiden Gebäude sind in einer Bewohner:innenversammlung der Eigentümer über die Entwicklung informiert worden. Auch wurde durch die anschließende Berichtserstattung in der Presse sowie auf der Onlineseite der Stadt / aktuelle Bauleitplanungen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Öffentlichkeit und insbesondere die direkte Nachbarschaft informiert, so dass schon erste Anregungen und Bedenken bezüglich der Planung eingebracht werden konnten – hierzu gab aber keine Meldungen. Daher kann mit diesem Beschluss die Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3(2) bzw. 4(2) BauGB nunmehr erfolgen.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Entwurf Bebauungsplan (Planzeichnung)
3. Entwurf Bebauungsplan (textliche Festsetzungen)
4. Entwurf und Vorhaben- und Erschließungsplan (Planzeichnung)
5. Entwurf und Vorhaben- und Erschließungsplan (textliche Festsetzungen)
6. Entwurf Begründung

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

7. Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1), Stand: 18.01.2023
8. Bewertung der Versickerungsfähigkeit, Stand: 06.12.2022