

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

Datum:
13.09.2023

Beratungsfolge:
Ausschuss für Planen und Bauen

Sitzungsdatum:
28.09.2023

Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 162 "Wohngebiet Baakenesch Nord"
- Beschluss über die Änderung der Verfahrensart
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1)
BauGB

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, die Verfahrensart vom beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB in ein 2-stufiges Verfahren gem. § 2 BauGB zu ändern.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB frühzeitig an dem Planverfahren zu beteiligen.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Wohngebiet 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)

B Planungsanlass / Zielsetzung

Die rd. 16.500 m² 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 in der kontinuierlichen Weiterentwicklung eine Mikrohaus-Planung entstanden. Die Initiative verfolgt im Kern das Ziel, statt typischen Tiny-Häusern eher kleine freistehende Wohneinheiten mit rd. 40 - 70 m² Wohnfläche auf real abgegrenzten Grundstückspartellen zu errichten. Der Rat der Stadt Coesfeld wurde in mehreren Sitzungen, informiert und beteiligt (zuletzt am 22.12.2022) und hat den Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren gefasst. In dem Städtebaulichen Konzept werden ca. 32 Mikrohäuser und 8 normale Einfamilienhäuser als 1-geschossige Baukörper beidseitig an einer neuen Erschließungsstraße angeordnet.

Anders als im Planungsstand zum Grundsatz- und Aufstellungsbeschluss dargestellt (Unzulässigkeit von Garagen und Carports), soll jetzt eine Überdachung der Stellplätze auf den Grundstücken im Sinne eines Carports zulässig sein. Dies bietet den Mikrohausbesitzern eine zusätzliche wettergeschützte Abstellmöglichkeit. Ebenso soll die Überdachung der Terrassen zugelassen werden, damit auch hier ein wettergeschützter Raum entstehen kann. Das Offenhalten von mindestens zwei Seiten sowie die Eindeckung mit höherwertigen transparenten Glasplatten soll eine Nutzung als zusätzlicher Wohnraum und eine massive Außenwirkung verhindern.

Die geplante Mikrohaussiedlung soll über die Straße „Baakenesch“ erschlossen werden. Im Süden schließt die Straße „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. Die neue Erschließungsstraße ist als Sackgasse mit einer Notausfahrt auf die Straße „Lindenallee“ im Westen und Wendemöglichkeiten geplant.

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 wurde im Jahr 2022 begonnen ist in diesem Jahr abgeschlossen worden.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ASP II kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 162 „Wohngebiet Baakenesch Nord“ und der damit verbundenen Errichtung von Mikrohäusern bei Beachtung der benannten Konflikt mindernden Maßnahmen eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNATSCHG mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist.

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 Verfahren

Am 22.12.2022 hat der Rat der Stadt Coesfeld folgenden Beschluss gefasst: „Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufzustellen.“

Aufgrund der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes im Juli 2023 (Europarechtswidrigkeit und damit Unanwendbarkeit des §13b BauGB) ist nun die Änderung der Verfahrensart erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 162 „Wohngebiet Baakenesch Nord“ wird im Regelverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan kann nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes heraus entwickelt werden. Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt Coesfeld das Bebauungsplanverfahren nach § 2 BauGB als normales 2-stufiges Bebauungsplanverfahren für den dargestellten Geltungsbereich aufzustellen und förmlich einzuleiten. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 2 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt Coesfeld die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 (1) und 4(1) BauGB frühzeitig an dem Planverfahren zu beteiligen.

Damit eine zeitliche Verzögerung des Verfahrensabschlusses aufgrund der Änderung der Verfahrensart in ein 2-stufiges Regelverfahren im Rahmen bleibt, sollen die hier vorgelegten Beschlussvorschläge bereits im Ausschuss für Planen und Bauen entschieden werden, nicht erst im Rat am 26.10.23. Ein Beginn der frühzeitigen Beteiligung ist dann bereits Anfang Oktober möglich. Da ein Grundsatzbeschluss (08.09.2022) sowie der Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens (22.12.2022) bereits im Rat erfolgt sind und die Grundidee der Planung unverändert ist, ist eine Entscheidung über die Beschlussvorschläge 1 und 2 im Ausschuss für Planen und Bauen aus Sicht der Verwaltung vertretbar.

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Städtebaulicher Entwurf
- 3 Vorentwurf Bebauungsplan (Planzeichnung)
- 4 Vorentwurf Bebauungsplan (Textliche Festsetzungen)
- 5 Vorentwurf Begründung

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

- 6 Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I
- 7 Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II
- 8 Verkehrsuntersuchung
- 9 Hydrogeologische Stellungnahme zur Bewertung der Versickerungsfähigkeit