

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

Datum:
25.03.2024

Beratungsfolge:
Ausschuss für Planen und Bauen

Sitzungsdatum:
11.04.2024

Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 162 "Wohngebiet Baakenesch Nord"

- Bericht sowie vorläufige Abwägung und Beschlüsse über eingegangene Stellungnahmen aus der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

- Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB

Beschlussvorschlag 1:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 10 vorläufig beschlossen.

Beschlussvorschlag 2:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 11 vorläufig beschlossen.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 „Wohngebiet Baakenesch Nord“ erneut, zeitlich verkürzt auf zwei Wochen, zu beteiligen. Dabei können Stellungnahmen gemäß § 4a (3) Satz 2 BauGB nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanes (s. Anlagen mit Rötungen) abgegeben werden.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- 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 Nr. 162 „Wohngebiet Baakenesch Nord“ wird aus dem Übersichtsplan ersichtlich (s. Anlage 1).

B Planungsanlass / Zielsetzung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 22.12.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 162 „Wohngebiet Baakenesch Nord“ gemäß § 2 BauGB (BauGB) aufzustellen (s. Vorlage 296/2022). Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

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 Grundstücksparzellen zu errichten. Der Rat der Stadt Coesfeld wurde in mehreren Sitzungen informiert und beteiligt und hat den Grundsatzbeschluss zur Weiterverfolgung des Projektes der geplanten Mikrohaussiedlung gefasst (siehe Vorlage 091/2022). In dem städtebaulichen Konzept (s. Anlage 2) werden 32 Mikrohäuser und 8 normale Einfamilienhäuser als 1-geschossige Baukörper beidseitig an einer neuen Erschließungsstraße angeordnet.

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 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.

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. Die Grundstücke werden aktuell im Wege des Erbbaurechts vergeben.

C Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 162 „Wohngebiet Baakenesch Nord“ wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt.

Da die Ziele des Bebauungsplans dem Flächennutzungsplan entgegenstehen, erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die Aufstellung der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorlage 010/2024).

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 30.11.2023 die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen bereits zur Kenntnis genommen. Die Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wurde in der o.g. Sitzung vorläufig beschlossen (siehe Öffentliche Beschlussvorlage 344/2023). In den Abwägungstabellen (siehe Anlage 8 und 9) werden die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) / 4 (1) BauGB sowie die zugehörigen Abwägungs- und Beschlussvorschläge der Vollständigkeit halber aufgeführt. Eine erneute vorläufige Beschlussfassung zu diesen Punkten erfolgt jedoch nicht. Zudem sei darauf hingewiesen, dass die Verweise auf Anlagen innerhalb dieser Abwägungstabellen sich auf die Anlagenreihenfolge aus der Beschlussvorlage 344/2023 beziehen. Diese Anlagen sind dieser Vorlage nicht mehr beigelegt.

In der o.g. Sitzung hat der Ausschuss für Planen und Bauen im Weiteren beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 „Wohngebiet Baakenesch Nord“ zu beteiligen. Die Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 05.12.2023 bis einschließlich 04.01.2024. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen, erneuten Anregungen und der dazu vorgenommenen Abwägung ergeben sich für den Bebauungsplan und die Begründung Änderungen - siehe Anlagen 3 und 6. Damit ist der Bebauungsplan gem. § 4a (3) BauGB erneut auszulegen. Es wird festgelegt, dass nur zu den geänderten und ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden dürfen (Beschlussvorschlag 3). Der Zeitraum der Offenlage wird auf zwei Wochen begrenzt.

D Sachverhalte für die vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

In den Abwägungstabellen (s. Anlagen 10 und 11) sind die eingegangenen Stellungnahmen wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Stellungnahmen, deren Inhalte nicht originalgetreu in der Abwägungstabelle abgebildet sind, weil sie beispielsweise Anhänge in Form von Abbildungen o. Ä. beinhalten, sind in der Anlage 12 einsehbar. Die vorläufige Abwägung erfolgt über die Beschlussvorschläge 1 und 2.

Die Beschlussvorschläge wurden so formuliert, dass die Abwägungstabelle im Gesamtpaket beschlossen wird. Den Ratsmitgliedern bleibt die Möglichkeit offen, die Abwägung einzelner Stellungnahmen separat abstimmen zu lassen oder geändert zu beschließen.

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Städtebaulicher Entwurf
- 3 Entwurf Bebauungsplan (Planzeichnung)
- 4 Änderungsübersicht zur erneuten Offenlage (Änderungen gerötet)
- 5 Entwurf Bebauungsplan (Textliche Festsetzungen, Änderungen gerötet)
- 6 Entwurf Begründung
- 7 Umweltbericht sowie Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Änderungen gerötet)
- 8 Vorläufige Abwägungstabelle frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- 9 Vorläufige Abwägungstabelle frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
- 10 Vorläufige Abwägungstabelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
- 11 Vorläufige Abwägungstabelle Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

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

- 12 Stellungnahmen mit Anhang Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
- 13 Artenschutzrechtliche Prüfung 1
- 14 Artenschutzrechtliche Prüfung 2
- 15 Verkehrsuntersuchung
- 16 Hydrogeologische Stellungnahme zur Bewertung der Versickerungsfähigkeit
- 17 Schalltechnische Untersuchung