



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 276/2012

Dezernat II, gez. Backes

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

Datum:
30.11.2012

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	12.12.2012	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	20.12.2012	Entscheidung

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 "Wohnen an der Marienburg"

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 126 „Wohnen an der Marienburg“ aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst den südlichen, noch nicht belegten Teil des Friedhofes Nord-West und wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch das als verbleibend geplante Friedhofsareal Nord-West, im Osten durch die Straße Kiebitzweide sowie deren Verlängerung auf dem privatem Gelände der Marienburg, im Süden durch das Gelände der Marienburg und im Westen durch innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 100 „Friedhof Nord-West“ ausgewiesenen Grünflächen.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung und die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu beteiligen.

Sachverhalt:

Bereits am 27.09.2012 hat der Rat der Stadt Coesfeld vor dem Hintergrund des Baulandbeschlusses 2006 den Grundsatzbeschluss gefasst, den südöstlichen, ungenutzten Teilbereich des Friedhofes Nord-West (städtische Fläche) für eine Umnutzung in Bauland zur Verfügung zu stellen.

In der gleichen Sitzung wurde die Verwaltung damit beauftragt, die Planung für den Bebauungsplan Nr. 126 „Wohnen an der Marienburg“ zu konkretisieren.

Die genannte Fläche soll künftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden und ca. 23 Wohnbaugrundstücke in einer Größenordnung von 450 – 850 m² aufnehmen. Die Erschließung soll über die Straße Kiebitzweide erfolgen. Neben einem Haupterschließungsstrang werden die Grundstücke über zwei Sackgassenarme angebunden. Fußläufig soll das Wohngebiet über den Erhalt der mittig auf dem Friedhof gelegenen Allee mit dem Friedhof verbunden werden.

Eine Vorabstimmung mit dem Abwasserwerk und den Stadtwerken hat bereits stattgefunden. Daraus resultierende Geh- Fahr- und Leitungsrechte sowie Flächen für Versorgungsanlagen werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Ebenfalls Kontakt aufgenommen wurde mit der Kirche. Im Rahmen einer Besprechung mit Vertretern der Zentralrendantur und des Kirchenvorstandes einigte man sich darauf, den Übergangsbereich zwischen Friedhof und künftigem Wohngebiet durch niedrigere Bebauungsstrukturen auszubilden und grenzständig durch einen Zaun in Kombination mit einer zusätzlichen Grünzone zum Gräberfeld als Sichtschutz einzufrieden.

Das angestrebte Maß der baulichen Nutzung sieht eine I bis II – geschossige Bebauung von Einzelhäusern mit max. 2 Wohneinheiten vor. Die Grundflächenzahl wird, um einer zu dichten Wohnbebauung entgegenzuwirken, mit 0,3, in einigen Bereichen ggf. mit 0,4 eingestuft. Die Bauparzellen sollen durchschnittlich rd. 600 qm Grundstücksgröße aufweisen (450 bis 800 qm). Desweiteren sollen Gestaltungsfestsetzungen wie folgt ausgewiesen werden: Bestimmungen zur Dachneigung und Dachform in der Ausbildung von geneigten Dächern (Satteldach). Material- und Farbangaben sollen sich nur auf das Dach beziehen und einen Farbkanon von schwarz, rot, braun und anthrazit ermöglichen. Da die Fassade im Verhältnis zum Dach städtebaulich in der Material- und Farbwirkung untergeordnet ist, sollen hier keine Festsetzungen getroffen werden. Dachaufbauten sollen nur insoweit reguliert werden, dass durch die Vorgabe von Mindestabständen zum First und Ortgang unproportionale Ausformungen im Verhältnis zur Dachfläche ausgeschlossen werden.

Zu den Themen Lärmschutz, Artenschutz sowie Baugrund wurden bereits Gutachten erstellt. Es wurden keine planungsrelevanten Bedenken vorgebracht.

Auch wenn es sich um eine Nachnutzung eines festgesetzten und ausgewiesenen Friedhofsareals handelt, wird der Bereich als faktische Ortsrandlage eingestuft. Es wird nach Rücksprache mit der Bezirksregierung Münster keine Anwendung des § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung im „beschleunigten“ Verfahren möglich sein. Damit sind die Eingriffe in Natur- und Landschaft auch anders als bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ausgleichspflichtig. Zunächst ist eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erforderlich, bevor die förmliche Auslegung mit Umweltbericht erfolgen kann. Gleiches gilt für die erforderliche Flächennutzungsplanänderung. Der Umweltbericht wird im Zuge des weiteren Verfahrens aufgestellt.

Der Bebauungsplan wird in der Sitzung vorgestellt. Zur Erläuterung des städtebaulichen Konzepts ist der Entwurf Stand September 2012 beigefügt. Er enthält noch keine detaillierten Festsetzungen.

Anlagen:

Übersichtsplan

Luftbild

Ausschnitt Flächennutzungsplan

Bebauungsplan Nr. 100 „Friedhof Nord-West“

Gutachten, Auszüge (Lärm, Boden, Artenschutz)

Bebauungsplanentwurf Stand Sept 2012