



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 044/2013

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
04.03.2013

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	13.03.2013	Entscheidung

Gestaltungsfestsetzungen für Bebauungsplan "Wohnen an der Marienburg"

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Variante mit folgenden Änderungen/Ergänzungen für die weitere Bearbeitung im Bebauungsplan zugrunde zu legen.

Sachverhalt:

Am 20.12.2012 hat der Rat der Stadt Coesfeld den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 126 „Wohnen an der Marienburg“ gefasst. Zuvor wurde im Ausschuss für Umwelt, Planen, Bauen in der Diskussion über das neue Baugebiet mit voraussichtlich 23 Grundstücken deutlich, dass in den politischen Fraktionen unterschiedliche Anforderungen an die Gestaltqualität erwartet werden.

Wurde einerseits mehr Gestaltungsfreiheit angeregt, da mit den größeren Grundstücken und Abständen der Bebauung untereinander weniger Bedarf an Regelung bestehe und die Vorgaben im Baugebiet Kulturquartier auch nicht zum gewünschten einheitlichen Bild geführt haben, wurde andererseits angesichts der hochwertigen Lage auch ein hochwertiges äußeres Erscheinungsbild angemahnt.

Der Ausschluss von Wärmedämmverbundsystemen als nicht nachhaltige Bauweise kann allerdings nicht ausgeschlossen werden – es sei denn über eine restriktive Festsetzung von z.B. nur Verblendmauerwerk oder Holzverschalung.

Da der Termin der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im nächsten Monat auf starkes Echo von bereits gelisteten Bauinteressenten stoßen wird, sollte im Vorfeld die Politik ein Votum abgeben, mit welcher Art und welchem Maße an Regelwerken in der Verwaltung weitergearbeitet werden soll.

Folgende Maßgaben vorab:

1. Das Baugebiet soll als Allgemeines Baugebiet ausgewiesen werden (Ausschluss aller unerwünschten sonstigen Nutzungen eines WA-Gebietes).
2. Die Stadtrandlage und auch der bisherige Rücklauf aus den Interessentenbefragungen macht die Festsetzung allein von Einzelhäusern mit einer Wohnungszahl von max. 2 WE je Gebäude sinnvoll (keine Doppel- und Reihenhäuser).
3. Um die Bebauungsdichte zu beschränken, soll (vorbehaltlich einer abschließenden Prüfung) eine Grundflächenzahl von 0.3 festgesetzt werden.

4. Für die Grundstücke in Randlage zum Friedhof und seinen Zuwegungen sowie zum südlich gelegenen Fuß-/Radweg Marienburg wird ein zu pflanzender Heckenstreifen festgesetzt
5. Je Grundstück ist ein Laubbaum (zumind. Halbstamm) oder Obstbaum zu pflanzen.

Für die weitere Findung eines in sich stimmigen Gestaltungskonzeptes hat die Verwaltung vier Konzeptvorschläge mit unterschiedlichen Ansätzen erarbeitet (siehe Anlage):

Variante 1: sehr geringe Reglementierung für das ganze Baugebiet

Variante 2: Regeln zur Gliederung von zwei differenzierten Baufeldertypen

Variante 3: Regeln zur Herausarbeitung einheitlicher Baukultur

Variante 4: strenge Baukörperreglementierung für das ganze Baugebiet

Je Variante werden folgende Leitlinien vorgeschlagen, die Regelparameter sind den Karten 1-4 zu entnehmen.

Leitbild Variante 1: Die Grundstückgrößen von häufig über 500 qm lassen es zu, dass sich ein Nebeneinander von heterogenen Baukörpern mit der über die Jahre dichter werdende Gartenbepflanzung zu einem städtebaulichen Gesamtbild zusammenfügen. Ein Nebeneinander von I- und II-geschossiger Bauweise ist aber nicht vermeidbar. Sogenannte „Ausreißer“ werden bewusst akzeptiert.

Leitbild Variante 2: Es werden zwei Gebietstypen in vier Baufeldern räumlich zugeordnet – anlog des Neubaugebietes An der Loburg (hier wurden entlang von Leitlinien wie Straßen engere Vorgaben, in der äußeren Randlage des Baugebietes bis auf die Dachneigung geringe Festsetzungen getroffen. Trotz Individualität hat dieser Bereich hohe Qualität):

- a) aus städtebaulichen Belangen – traditionelle I-geschossige Einfamilienhausbebauung mit Satteldach und Klinkerfassade entlang des Friedhofs und Leitlinie entlang der Haupterschließung (diese Lösung wurde im Gespräch von der Kirchengemeinde begrüßt),
- b) als Reaktion auf die bisher erfassten unterschiedlichen Nachfrager – klassisches kleines EFH, Stadtvilla mit 2 Ebenen, heller bis dunkler Klinker über Putz- oder Holzfassade vergleichsweise freie Gestaltung, das Flachdach wird aber nicht berücksichtigt

Leitbild Variante 3: Ziel ist die Ausrichtung des Baugebiets auf einen tragenden Faktor: rotes bis dunkles Verblendmauerwerk und rote Dacheindeckung als traditionelles münsterländisches Baumaterial für alle Gebäude (Stichwort: Sicherung Baukultur). Zusätzlich werden die Leitlinie der Haupterschließung mit II-Geschossigkeit und eine durchgängig geneigte Dachlandschaft hin zum Friedhof vorgeschlagen.

Hier könnte eine Ausrichtung auf den Belang Baukultur aber auch ein anderes Element, z.B. nur helle Putzbauten sein.

Leitbild Variante 4: Die Homogenität der Kubatur der Gebäude ist wichtigstes Planungsziel. Mit dem klassischen Bautyp des I-geschossigen EFH mit Dach wird mit diesem Erscheinungsbild und der Höhenentwicklung ein positiv einheitliches Baugebiet geschaffen. Die Fassadengestaltung darf individuell sein. Das Baugebiet Bakenesch ist durch eine solche homogene Baukörperkubatur gekennzeichnet, hinzu kommt hier noch der durchgängig verwandte rote Klinker!

Stellungnahme der Verwaltung: Das städtische Grundstücksmanagement hat mit der Aufnahme in die Interessentenlisten in vielen Fällen auch Bebauungswünsche abfragen können. Hierbei – wie auch aus der Bauberatung im Kulturquartier – wird deutlich, dass die Palette der Gestaltungswünsche der Bauinteressierten immer breiter und durch immer mehr Trends geprägt wird, was Bauform, Geschossigkeit, Klinkerfarben etc. etc. angeht. Bei nur 23 Grundstücken in Einzelhausbauweise muss daher entschieden werden, ob Festsetzungen eher gestaltungsorientiert oder eher nachfrageorientiert getroffen bzw. daher nicht getroffen werden.

Eine zu große Differenzierung der Festsetzungen nach unterschiedlichen Bereichen ist bei einem so kleinen Baugebiet nicht angezeigt. Die Verwaltung könnte sich als Kompromiss zwischen Gestaltungsanspruch (wichtig für die Einbettung des Gebietes in die Umgebung) und Baufreiheit folgende Teilung vorstellen (Variante 2):

- Entlang der Erschließungsstraße und am Rand zum Friedhof ausschließlich eingeschossige EFH mit Satteldach, Klinker, rote Dacheindeckung.
- Freigabe der Festsetzungen entsprechend den Festsetzungen im nördlichen Teil des Baugebietes an der Loburg für die restlichen Grundstücke.

Anlagen:

Karten Varianten Gestaltungsleitlinien