



Der Bürgermeister

**Öffentliche
Beschlussvorlage
307/2013**

Dezernat II, gez. Backes

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

Datum:
10.01.2014

Beratungsfolge:
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen

Sitzungsdatum:
22.01.2014

Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 125 - Wohnquartier Hengte
Variantenabstimmung Nutzungs- und Bebauungsstruktur**

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, die Bebauungsplanvariante 1 mit einer Ringstraße und einem Stichweg als Erschließungssystem weiter zu entwickeln. Die vorgeschlagenen Bebauungstypologien sollen für den Rechtsplan umgesetzt werden.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen der Nachbarschaft Hengte ein Grundstück von rd. 400 qm im Bereich des heute etablierten Nachbarschaftstreffs zur Verfügung zu stellen. Die Kosten für die anfallenden Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind von der Nachbarschaft Hengte zu übernehmen.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen, im B-Plan Nr. 125 Wohnquartier Hengte auf einen großen Spielplatz als Ersatz für die im Gegenzug aufzugebenden Spielplatz Hengteweg und Hengtestraße zu verzichten (damit auch Verzicht auf Mobilisierung dieser beiden Flächen als Wohnbaugrundstücke).

Beschlussvorschlag 4:

Es wird beschlossen, im südöstlichen Bereich des Plangebietes für den Mehrgeschosswohnungsbau ein großes Baufeld mit geringem Festsetzungsumfang auszuweisen, in dem je nach Entwicklungsstand Gebäude potentieller Nutzer – Interessengruppe Mehrgenerationenhaus, andere Investoren, Kindertagesstätte – möglich werden.

Beschlussvorschlag 5:

Es wird beschlossen, die Arrondierungswünsche der Anlieger des Buningwegs nachzukommen (Kauf zum noch zu ermittelnden Baulandpreis und Neuordnung Grundstücksgrenzen auf deren Kosten).

Beschlussvorschlag 6:

Es wird beschlossen die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu beteiligen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung findet im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung statt. Den berührten Träger öffentlicher Belange und

sonstigen Behörden wird gemäß §13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 07.11.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 „Wohnquartier Hengte“ beschlossen, um der anhaltenden hohen Nachfrage an Baugrundstücken für Einfamilienhausbebauung und kleinteiligem Geschosswohnungsbau nachzukommen.

Das Ziel der Stadtentwicklung soll mit dem verbindlichen Bebauungsplan Nr. 125 „Wohnquartier Hengte“ im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) umgesetzt werden. Dies ist möglich, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu einer Grundfläche unter 20.000 qm führen wird, wodurch im Verfahren auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und auf eine Umweltprüfung verzichtet werden kann. Im Rahmen eines bürgernahen Verfahrens sollen die Bürger jedoch über die Ziele und Zwecke der Planung informiert werden und ihnen die Möglichkeit zum Einbringen von Anregungen und Bedenken im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung gegeben werden. Die Bürgerveranstaltung dient darüber hinaus der Vorstellung eines neuen Baugebietes, um Bauinteressenten zu werben und um die zeitliche Entwicklung des Baugebietes vorzustellen. Vorgesehen ist die Veranstaltung am 11.02.2014, um 18.00 im Schulzentrum der Stadt Coesfeld.

Das Büro Planquadrat ist mit der Bebauungsplanerarbeitung beauftragt und wird in der Sitzung die verschiedenen Varianten vorstellen.

In die vorgelegten Bebauungsvarianten sind die Rahmenbedingungen:

- Grundstücksgrößen von überwiegend 400 – 500 qm für die EFH-Grundstücke,
- Integration eines Baufeldes für die Errichtung eines „Mehrgenerationenhauses“ als Geschosswohnungsbau als Bauprojekt einer Interessentengemeinschaft auf einer Fläche von 3.500 – 4.000 qm (alternativ i.V.m. neuem Standort Kindertagesstätte oder ergänzendem Mehrparteienwohnhaus),
- optional die Erhaltung des vorhandenen Nachbarschaftstreffs für die „Nachbarschaft Hengte“,
- optional Unterbringung eines Quartiersspielplatzes als Ersatz für den dann beabsichtigten Wegfall der Spielbereiche Hengtestraße und Hengteweg,
- Grundstücksarrondierungswünsche verschiedener Anlieger
- sowie der erhaltenswerte Baumbestand eingeflossen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst den Sportplatz Hengte mit seiner heute bestehenden Randbebauung Hengtestraße/Buchholzweg/Buningweg. Einige Grundstücke dieser Randbebauung weisen eine Größe von über 1.000 qm auf, der Bebauungsplan kann hier die Option für eine rückwärtige Bebauung auf den Grundstücken ermöglichen. Von einigen Anliegern sind im Verfahren Grundstückerweiterungsabsichten von ca. 5 m über die gesamte Grundstücksbreite vorgebracht worden, sofern diese mit der Planung in Einklang zu bringen sind, wurden diese berücksichtigt.

Die Varianten wurden im Vorfeld den Nachbarschaften Hengte und Stockkamp und der Projektgruppe Mehrgenerationenhaus vorgestellt. Die Ergebnisse der Abstimmungsgespräche befinden sich in der Anlage. Die Nachbarschaften wünschen keine Aufgabe der beiden bestehenden Spielplätze im Hengtebereich.

Die Nachbarschaft Hengte wünscht sich den Erhalt ihres heutigen Treffpunkts, der sich als Anbau an der Umkleidekabine des Sportplatzes befindet. Ein Erhalt würde einen behutsamen

Abriss der Umkleidekabinen erfordern, die Anschlussleitungen Trink-/Abwasser/Strom können nicht erhalten werden. Die Nachbarschaft will die Kosten für die Sanierung der Schnittstelle Abriss und ihrem Gebäude übernehmen (Eigenleistung). Durch die notwendigen neuen Anschlussleistungen (Strom, Wasser, Abwasser) entstehen nach heutiger Erkenntnis Kosten von ca. 6.000 €. Durch die Überlassung des Grundstück von zzt. 390 qm geht Bauland verloren, was bei einem geschätzten Verlust von rd. 70.000 € entspricht (390 qm x rd. 180 € erschlossenes Bauland). Die Überlassung von potentiell Bauland als Grünfläche/Spielplatz an Nachbarschaften ist an verschiedenen Stellen bei der Aufgabe von Spielplätzen praktiziert worden, wenn diese sich vertraglich zur Pflege verpflichtet haben (z.B. Lette - Horst Esch).

- Erschließung

Die Haupterschließung des Baugebietes erfolgt über den Hengtering, zum Buchholzweg ist eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. In Abstimmung mit dem Fachbereich Bauen und Umwelt und dem Abwasserwerk ist zur Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen ein Straßenquerschnitt von 7,00 m erforderlich (Notwendigkeit Regenwasserückstaukanal). Eine Abstimmung zwischen Stellplätzen im Straßenraum und den zukünftigen Zufahrten im Bebauungsplanverfahren ist problematisch, aus diesem Grund werden die öffentlichen Stellplätze zusammengefasst im Quartier vorgesehen.

Das Büro Planquadrat hat 2 sich in der Erschließung unterscheidende Bebauungsvarianten vorgelegt:

Bebauungsvariante I: Ringerschließung

Bebauungsvariante II: Sticherschließung

Bebauungsvariante I: Ringerschließung:

Die nördlichen 4 Grundstücke werden durch den Buchholzweg erschlossen, um die Erschließung im Quartier zu minimieren und um die Grundstücke am Buchholzweg vorteilhaft von Norden erschließen zu können. Ein kleinerer Stich erschließt die Bebauung der Module 1 und 2. Alle Grundstücke sind an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen.

Bebauungsvariante II: Sticherschließung:

Von der durchgängigen Stichstraße zweigen kleinere Stiche ab, die als Privaterschließung mit je 4 Grundstücken vorgesehen sind. Die Variante birgt Probleme in der Vermarktung und für die Müllentsorgung. Die Müllfahrzeuge können nicht alle Grundstücke anfahren, es bedarf zentraler Mülltonnenplätze an der Haupterschließungsstraße.

Die Ringerschließung ist die bevorzugte Erschließungsvariante, da die Sticherschließung eine Reihe von Nachteilen im Verkauf der Grundstücke, wie auch in der späteren Abwicklung mit sich bringt.

- Bebauungsstruktur

Als Bautyp sieht das Plangebiet eine Einfamilienhausbebauung, 1,5-geschossig mit Satteldach vor, in den nördlichen und südlichen Randlagen 2-Geschossigkeit mit flachgeneigtem Dach (bis 30°).

Im südöstlichen Eingangsbereich ist die Unterbringung von 2-geschossigem Geschosswohnungsbau plus Staffelgeschoss vorgesehen. Der Geschosswohnungsbau bietet die Option der Unterbringung des Projektes Mehrgenerationenhaus, aber auch bei Bedarf einer weiteren Kindertagesstätte. Darüber hinaus befindet sich in diesem Bereich der Nachbarschaftstreff; hier ist die Anlage eines Spielbereiches für Kleinkinder möglich, wenn dieser von den Familien im Neubaugebiet oder durch die Hengtemachbarschaft initiiert und gepflegt wird (analog Bestrebungen Baugebiet Kulturquartier). Für diesen Bereich bestehen verschiedene Entwicklungsalternativen. Die Alternativen werden durch die Bebauungsvariante I und die Alternativen (a-c) aufgezeigt.

Die Alternativen lassen sich grundsätzlich in 2 Modulen darstellen, die unterschiedlichen Nutzungen zugeordnet werden können. Hierdurch wird eine maximale Flexibilität erreicht, um

auf verschiedene Nachfragen bzw. Entscheidungen der politischen Gremien reagieren zu können.

- **Bebauungsvariante I:**

Modul 1: Das Modul 1 sieht eine Einfamilienhausbebauung mit einem schmalen an der Bahnlinie befindlichen Grundstück von rd. 400 qm für die Nachbarschaft Hengte vor.

Sofern ein Erhalt des bestehenden Gebäudes nicht möglich ist, besteht auf dem Grundstück die Möglichkeit der Unterbringung eines Zertes von 6 x 12 m und weiterer Infrastruktur wie Getränke- und Toilettenwagen, um dem Bedarf der Nachbarschaft für größere Feste gerecht zu werden. Ein Spielbereich für Kleinkinder – wie oben beschrieben – rundet das Angebot ab.

Für die mögliche Pflege der Grünfläche hat die Nachbarschaft Hengte bereits ihre Bereitschaft erklärt.

Modul 2: Das Modul 2 am Hengtering gelegen, weist eine Option für Geschosswohnungsbau z.B. für das Projekt Mehrgenerationenhaus mit den dafür notwendigen Stellplatzanlagen auf.

- **Alternative a:**

Modul 1: Angebot von Einfamilienhausgrundstücken zur Ringerschließung hin gelegen. Im rückwärtigen Bereich zur Bahnlinie das Angebot eines großen Quartiersspielplatzes. In dieses Gebiet lässt sich das vorhandene Nachbarschaftsgebäude „Hengte“ integrieren. Sofern ein Erhalt des bestehenden Gebäudes nicht möglich ist, besteht auf der Grünfläche die Möglichkeit der Unterbringung eines Zertes von 6 x 12 m und weiterer Infrastruktur wie Getränke- und Toilettenwagen, um dem Bedarf der Nachbarschaft für größere Feste gerecht zu werden. Der Quartiersspielplatz kann für unterschiedlichste Nutzung zur Verfügung stehen: Bolzen, Bowlen, etc., aber auch der Nachbarschaft für ihre Aktivitäten.

Bezüglich der Unterbringung eines zusätzlichen Spielplatzes gab es in der Vergangenheit diverse Abstimmungen, mit dem Ergebnis, dass keine Akzeptanz in der Nachbarschaft zu erzielen ist, die vorhandenen Spielplätze Hengtekamp oder Hengtestraße durch einen neuen Spielplatz zu ersetzen.

Im Modul 2: südlicher Bereich, Eingangssituation in das Baugebiet

In der südlichen Eingangssituation zum Quartier ist eine Anordnung von Geschosswohnungsbau z.B. für das Projekt Mehrgenerationenhaus mit den dafür notwendigen Stellplatzanlagen vorgesehen.

- **Alternative b:**

Die Alternative b stellt wieder eine Mischung von Einfamilienhausbebauung im Modul 1 und einem Mehrgeschosswohnungsbau im Modul 2 dar. In dieser Variante wurde auf eine Fläche für die Nachschaft und auf einen Spielplatz verzichtet.

- **Alternative c:**

Diese Alternative zeigt eine weitere Flexibilität des Konzeptes, das Modul Mehrgeschosswohnungsbau lässt sich auch durch ein weiteres Angebot von Einfamilienhausgrundstücken ersetzen.

Anlagen:

Wohnquartier Hengte – Einbindung in die Siedlungsstruktur

Wohnquartier Hengte – Bebauungsvariante I (Ringerschließung)

Wohnquartier Hengte – Bebauungsvariante II (Sticherschließung)

Wohnquartier Hengte – Alternative a + b

Wohnquartier Hengte – Alternative c + Schnitt

Gesprächsnotiz vom 19.12.2013 - Abstimmungsgespräch Nachbarschaft Hengte und Stockkamp

Gesprächsnotiz vom 19.12.2013 - Abstimmungsgespräch Mehrgenerationenhaus