

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

Datum:
08.03.2014

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	19.03.2014	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	27.03.2014	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 125 "Wohnquartier Hengte" - Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag 1:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 125 „Wohnquartier Hengte“ und der Entwurf der Begründung werden beschlossen.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 07.11.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 "Wohnquartier Hengte" auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen, um der anhaltend hohen Nachfrage an Baugrundstücken für Einfamilienhausbebauung und kleinteiligem Geschosswohnungsbau nachzukommen.

In der Sitzung vom Ausschuss Umwelt, Planen und Bauen von 22.01.14 wurde das städtebauliche Konzept in 2 Varianten (Ring- und Stickerschließung) vorgestellt. Die abgestimmte **Ringerschließung** stellt die Grundlage des Rechtsplan dar, die in dieser Sitzung ebenfalls beschlossenen Rahmenbedingungen wurden in der weiteren Planung wie folgt berücksichtigt:

Die **Nachbarschaft Hengte** wünscht sich den Erhalt ihres heutigen Treffpunkts, der sich als Anbau an der Umkleidekabine des Sportplatzes befindet. Das Grundstück soll dem Verein laut UPB-Beschluss vom 22.01.14 zur Verfügung gestellt werden. Die Kosten für die anfallenden Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind von der Nachbarschaft Hengte zu übernehmen. Der Bebauungsplan weist jedoch keine Grünanlage oder Gemeinbedarfsfläche dafür aus, sondern setzt wie für die umliegenden Bauplätze ein Allgemeines Wohngebiet fest. Damit könnte im Bedarfsfall die Fläche als ein Baugrundstück ohne Änderung des Bebauungsplans nachgenutzt werden. Das Nachbarschaftsgrundstück mit seiner Nutzung gilt als zulässige Anlage für soziale Zwecke innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes. Die jährlich stattfindenden 14 Feste auf dem Gelände gelten entsprechend der TA-Lärm als seltenes Ereignis und können unter dem Gebot

der Rücksichtnahme (z.B. Nutzung von Musikanlagen nur bis 22.00 Uhr) stattfinden. In einem Nutzungsüberlassungsvertrag zwischen der Stadt Coesfeld und dem Verein Hengte sind die Rahmenbedingungen ergänzend zu klären. In den Kaufverträgen wird ein Hinweis auf die beabsichtigte Nutzung durch die Nachbarschaft aufgenommen.

Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes am Hengtering gelegen befindet sich ein Baufeld mit Festsetzungen für Geschosswohnungsbau. Dieses Baufeld bietet Optionen für die Interessengruppe **Mehrgenerationenhaus**, oder sofern diese nicht zum Tragen kommt, für andere potentielle Interessenten.

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 ermöglicht hier die Option für eine rückwärtige, höhenmäßig angepasste Bebauung auf den Grundstücken.

Von einigen Anliegern sind im Verfahren Grundstückserweiterungsabsichten von 5 m über der gesamten Grundstücksbreite vorgebracht worden. Die **Arrondierungswünsche der Anlieger** am westlichen Bunigweg sind entsprechend dem UPB Beschluss vom 22.01.2014 in der Planung berücksichtigt worden, sofern dies mit der Planung vereinbar war. Dies trifft für die Flurstücke 173, 175 und 186 zu. Andere Anlieger sind von ihren Grundstückserweiterungsabsichten auf Grund der zu erwartenden Baulandpreise zurückgetreten. Insgesamt konnten nur die Wünsche Berücksichtigung finden, die durchgängige, gradlinige Grundstückszuschnitte ermöglichen. Aus diesem Grund kann einzelnen Erweiterungswünschen an der Hengtestraße nicht entsprochen werden, wenn auf der neuen Baufläche angemessene Grundstückstiefen erhalten bleiben sollen.

Die Bürger sind am 11.02.2014 im Rahmen einer **Bürgerinformationsveranstaltung** über die Ziele und Zwecke der Planung sowie über den Zeitplan informiert worden und ihnen ist die Möglichkeit zum Einbringen von Anregungen und Bedenken gegeben worden. Im Rahmen dieser Veranstaltung, die von ca. 150 Bürgerinnen und Bürgern besucht wurde, ist ein allgemeines Meinungsbild der Bauwünsche abgefragt worden. Mit dem Ergebnis, dass sowohl 1- bis 2-geschossige Einfamilienhausbebauung gewünscht ist, wie auch eine geringe Nachfrage nach Bungalow- und Doppelhausbauweise besteht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können 29 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser in 1- bis 2-geschossiger Bauweise entstehen. Der Zuschnitt des Sportplatzes gibt einen sehr engen Rahmen mit wenig Spielraum für die Grundstückszuschnitte vor. Von der Ausweisung von Doppelhäusern wurde abgesehen, da sich aufgrund des Grundstückszuschnitts des Sportplatzes ungünstige Ausrichtungen der Gärten ergeben würden. Auch von Festsetzungen für eingeschossige Einfamilienhäuser mit Flachdächern (Bungalows) wurde bei der geringen Anzahl an Baugrundstücken abgesehen, um keine weitere Vielfalt an Bauformen zuzulassen, die zu einer unerwünschten städtebaulichen Unruhe führen würde und die Qualität des Gebietes deutlich mindern würde.

Anlagen:

Bebauungsplan

Textliche Festsetzungen

Begründung

Protokoll der Bürgerversammlung vom 22.01.2014

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 125 – gemäß DIN 180005/07.02 Schallschutz im Städtebau vom Februar 2014

Baugrundgutachten vom 09.04.2012 (Das vollständige Gutachten ist im Internet auf den Seiten der Stadt Coesfeld einzusehen: www.coesfeld.de/planung.html)

Gutachterliche Stellungnahme vom 28.06.2012 (Nachtrag zum Baugrundgutachten vom 09.04.2012) (Das vollständige Gutachten ist im Internet auf den Seiten der Stadt Coesfeld einzusehen: www.coesfeld.de/planung.html)

Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Das vollständige Gutachten ist im Internet auf den Seiten der Stadt Coesfeld einzusehen: www.coesfeld.de/planung.html)