

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

Datum:
11.09.2015

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	23.09.2015	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 136 "Wohngebiet östlich Baakenesch" Vorstellung des Entwurfes

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung erhält den Auftrag, den Vorentwurf mit den dargestellten gestalterischen Leitlinien weiter zu bearbeiten.

Sachverhalt:

Die Stadt Coesfeld steht vor der Aufgabe, auf Grundlage des Baulandbeschlusses von 2006 den konkreten Bedarf an Neubaugrundstücken im Segment des Einfamilienhausbaus zu decken. Die im Jahr 2014 entwickelten Baugebiete „Wohnen an der Marienburg“, „Wohnareal Klink“, „Wohnquartier Hengte“ und „Erweiterung Wohnen am Druffels Weg“ waren innerhalb kürzester Zeit vermarktet. Wegen der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhausbebauung ist es das Ziel der Stadtentwicklung, im Stadtgebiet gut integrierte Standorte für eine wohnbauliche Nutzung zu entwickeln, primär solche, die im Siedlungszusammenhang liegen.

Mit diesem Ziel soll der unbebaute Bereich südlich der Marienburg mit einer Bebauung von 16 Grundstücken nachverdichtet werden.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Die Zweckbestimmung wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „An der Marienburg“ im Jahre 1990 als Standort für die Feuerwehr konkretisiert. Die Feuerwehr ist mittlerweile an anderer Stelle im Stadtgebiet (Gewerbegebiet Dreiskamp, Bebauungsplan Nr. 93) errichtet worden, andere Gemeinbedarfseinrichtungen sind zzt. nicht zur Ansiedlung an der Borkener Straße vorgesehen. So kann diese Fläche als Gemeinbedarfsfläche aufgegeben werden.

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 26.03.2015 den Beschluss gefasst, die städtische Fläche für eine Umnutzung in Bauland zur Verfügung zu stellen. Die ergänzende nördliche Planungsfläche liegt im Eigentum des bischöflichen Stuhls. Das Vorhaben wird vom bischöflichen Stuhl befürwortet, er stellt auch Teile seiner Wiesenflächen für Wohnbebauungszwecke zur Verfügung. Derzeit befinden sich nördlich angrenzend an den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Pferdewiese und Stallungen für das therapeutische Reiten der Haus Hall-Einrichtung Marienburg. Der bischöfliche Stuhl beabsichtigt eine Verlagerung des Pferdestalles (ca. 5 Pferde) um ca. 200 m nach Osten in die nordöstliche Ecke der Pferdeweide östlich der Zufahrt zur Marienburg, wodurch mögliche Konflikte ausgeräumt werden.

Das Planungsgebiet verfügt als Wohnbaugebiet über zahlreiche Standortvorteile:

- Nutzung der teilweise vorhandenen Infrastruktur: Straßen, Kanal, Versorgungsleitungen
- Gute verkehrstechnische Anbindung an das überörtliche Straßennetz in alle Richtungen über die K 46 an die B 525 und über die B 474
- Nutzung vorhandener städtisch relevanter Einrichtungen (Einkaufen, Schulen, Kinderspielflächen, Kultur- und Sporteinrichtungen)
- Ergänzung zu dem bestehenden Wohngebiet „An der Marienburg“ (Bebauungsplan Nr. 91)

Durch die Ausweisung dieser Flächen kann auf die Inanspruchnahme von weiteren landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich verzichtet werden. Eine weitergehende Zersiedlung der Landschaft wird damit vermieden.

Das Ziel der Nachverdichtung soll mit dem verbindlichen Bebauungsplan Nr. 136 „Wohngebiet östlich Baakenesch“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB umgesetzt werden.

Durch die in den letzten Jahren geänderte Gesetzgebung ist der § 13a in das Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommen worden. Es handelt sich dabei um ein „beschleunigtes Verfahren“ das für Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden kann, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.

Nach Prüfung der gesetzlich vorgegebenen Rahmenbedingungen sind die Beteiligten zu der Auffassung gelangt, dass die Vorgaben zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind.

Die zulässigen Größen- und Leistungswerte werden nicht überschritten. Es sind keine Vorhaben geplant, die eine Verpflichtung zur Umweltverträglichkeitsprüfung begründen oder nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Bereiche betreffen.

Bei der im Mai 2015 durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe I wurden keine artenschutzrechtlichen Konflikte festgestellt. Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind sicher auszuschließen.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von relevanten Schutzgütern liegen nicht vor. Die Umweltprüfung entfällt und die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Planung entstehen, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Bodengutachten liegt vor. Eine Bebauung der Flächen ist möglich. Die Bodenverhältnisse entsprechen in etwa denen im Baugebiet „Marienburg“.

Gestalterische Rahmenbedingungen

Das städtebauliche Konzept des anliegenden Vorentwurfes sieht zum einen eine Anbindung an das vorhandene Wohngebiet Baakenesch des Bebauungsplanes Nr. 91 „An der Marienburg“ vor und berücksichtigt zum anderen die Lage im Nahbereich der Marienburg, was einen besonderen Anspruch an das äußere Erscheinungsbild des Baugebietes rechtfertigt. Ein Luftbild mit Bestandsfotos sowie der Vorentwurf zum neuen Bebauungsplan liegen als Anlage 1 und 2 bei.

Im angrenzenden Wohngebiet Baakenesch aus den 1990er Jahren stehen überwiegend Einzelhäuser in traditioneller Bauweise. An die hier vorherrschenden Gestaltungsprinzipien dieses sehr homogenen Baugebietes wird für das Plangebiet angeknüpft:

- eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Satteldach,
- Vormauerziegel im roten Farbspektrum
- steile, rötliche Dächer mit einheitlicher Firstrichtung
- zurückhaltende Dachaufbauten

Es soll eine gestalterische Einheit zwischen diesen beiden Wohngebieten hergestellt werden und die regionale Baukultur gefördert werden. Innerhalb dieses sehr kleinen Baugebietes würden unterschiedliche Zonen hinsichtlich der Geschossigkeiten sowie Fassaden- und

Dachlandschaft ein sehr unruhiges Bild produzieren, was wegen der Nähe zur Marienburg und an der wichtigen Ausfallstraße Borkener Straße zu vermeiden ist. Daher sollen Gebäude mit 2 Vollgeschossen zzgl. Dach, alleinige Putzfassade, Flachdächer für Hauptgebäude bewusst ausgeschlossen werden.

Von den Gebäuden der Einrichtung von Haus Hall mit dem Baudenkmal der Marienburg und dem das Raumbild prägenden Wald und der von der Borkener Straße abgehenden Allee sowie zur Borkener Straße soll ein angemessener Abstand gehalten werden, um dieses Ensemble in der räumlichen und Identität stiftenden Wirkung nicht einzuschränken.

Die Grenzen der Grundstücke runden im wahrsten Sinne des Wortes das Baugebiet ab und lassen die Sicht auf die Allee der Marienburg frei. Diese Wirkung soll durch die Festsetzung einer einheitlichen Buchenhecke für die äußeren Grundstücke unterstützt werden.

Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit 16 Grundstücken für Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten geplant. Die Größen der Grundstücke sind an die des Wohngebietes Baakenesch angeglichen und entsprechen den in der Bedarfsanalyse ermittelten Wunschgrößen von 450 bis 550 m².

Das zukünftige Wohngebiet ist an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Über die Straße Baakenesch, die an die Borkener Straße (K 46) anschließt, sind der Konrad-Adenauer-Ring (B 474) sowie stadtauswärts die B 525 problemlos zu erreichen. Die Grundstücke im Plangebiet sind über eine verkehrsberuhigte ringförmig angelegte Straße mit einer Breite von 7 Metern erschlossen (niveaugleicher Ausbau). Durch diese Planung setzt sich das Straßennetz des Wohngebietes Baakenesch fort.

Der Vorentwurf wurde Vertretern des Eigentümers (Bischhöfliches Generalvikariat Münster) der sechs nördlichen Grundstücke vorgestellt. Die Planung wird in dieser Form begrüßt.

Bevor der Bebauungsplanentwurf zur öffentlichen Auslegung weiterbearbeitet wird, soll mit dem Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen erörtert werden, ob die angedachten stringenten städtebaulichen und gestalterischen Maßgaben oder alternative Vorgaben festgesetzt werden sollen.

Anlagen:

Luftbild, Bestandsfotos typische Bebauung

Vorentwurf B-Plan