

Federführung:

60 - Planung, Bauordnung, Verkehr

Produkt:

11.03 Grundstücksmanagement

60.01 Stadtplanung

60.03 Verkehrsplanung

70.01 Verkehrsanlagen

70.09 Hochwasserschutz

Datum:

02.11.2015

Beratungsfolge:

Bezirksausschuss

Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen

Sitzungsdatum:

12.11.2015

18.11.2015

Entscheidung

Kenntnisnahme

Wohnbaugebiet Meddingheide hier: Städtebaulicher Entwurf

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, den vorgestellten städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 137 „Meddingheide“ einschließlich der Erweiterung des Wirtschaftsweges Richtung Coesfelder Straße in einen Rechtsplan umzusetzen, um ihn nach den §§ 3(1) und 4(1) BauGB im frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit vorzustellen bzw. den Trägern öffentlicher Belange vorzulegen.

Sachverhalt:

Im Mai 2014 wurde der Beschluss zur 73. Änderung des Flächennutzungsplans zur Vorbereitung einer Wohnbauentwicklung im Ortsteil Lette gefasst. Neben einer Nachverdichtung im Bereich Wulferhooksweg sollte auch eine daran anschließende Wohnbauentwicklung im Bereich Meddingheide zwischen dem Gewerbegebiet Lette-Süd und der Coesfelder Straße angestoßen werden. Da sich eine Entwicklung am Wulferhooksweg verzögert, wurde am 26.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 137 „Meddingheide I“ und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und TÖB nach dem BauGB gefasst.

In der Zwischenzeit wurde die WGZ Immobilien+Treuhand als Erschließungsträger gewonnen, der Vertragsabschluss Stadt/WGZ ist nach Erwerb aller notwendigen Flurstücke für das Wohngebiet östlich der Straße Meddingheide und westlich des Peilsweges durch die WGZ erfolgt.

Das geplante Neubaugebiet Meddingheide I (der westliche Abschnitt) grenzt nach Süden an einen vorhandenen Wirtschaftsweg, der dazu dienen kann, die landwirtschaftlichen Verkehre in Richtung Landhandel Raiffeisen aufzunehmen, wenn der Weg in Richtung Coesfelder Straße erweitert und ausgebaut würde (Anlage 1). Dazu wurde bereits durch die Stadt Coesfeld das Flurstück 102 in Flur 15 erworben. Damit könnten die gebietsfremden und aufgrund ihrer Fahrzeuggröße sicherheitsgefährdenden Landwirtschaftsfahrzeuge aus der Kreuzstraße herausgezogen werden.

Mit der Aufstellung des Wohngebietsbebauungsplans Nr. 137 Meddingheide I ist zu nun prüfen, ob für den Ausbau des Wirtschaftsweges mit entsprechenden Wegebreiten für Begegnungsverkehr und einen notwendigen Wegeseitengraben entsprechend Flächen aus dem südlichen Baugebietsflurstück 125 bzw. dem Landwirtschaftsgrundstück 104 für den Wegebau zu sichern sind. Als Maße sind ein Ausbau der Fahrbahn auf 6,50 m zzgl. beidseitig je 1,0 m Bankette sowie eine rd. 8 bis 9 m breite Grabenzone festgelegt worden. Damit ist ein 10 m breiter Streifen am südlichen Rand des Baugebietes sowie aus der Ackerfläche des Flurstücks 104 am abzugeben. Mit dem Eigentümer des Flurstücks 104 sind erste Kaufgespräche geführt.

Nach Westen Richtung des Betriebsgeländes Raiffeisen bzw. zum Wulferhooksweg wird die geplante Grabenzone entweder auf der südlichen Wirtschaftswegseite fortgesetzt oder der offene Wassergraben kanalisiert. Diese Planungen der Straße und der Entwässerungsplanung liegen im Zuständigkeitsbereich des FB 70 bzw. des Abwasserwerkes Coesfeld

Mit der Bebauungsplanaufstellung für das neue Wohngebiet sollen auch die Erweiterung und der Ausbau des Wirtschaftsweges bauleitplanerisch gesichert werden.

Zum städtebaulichen Entwurf des Neubaugebietes (Anlage 2 - noch Entwurf Stand 28.10.2015):

Das Neubaugebiet mit knapp 50 Grundstücken soll entsprechend dem Bedarf in Lette als Ein- und Zweifamilienhausgebiet und für die Eigentumsbildung entwickelt werden. Es sind keine Mehrparteiengebäude wünschenswert, die mit einer entsprechend Höhenentwicklung in dieser Ortsrandlage nicht vertretbar wären.

Die Grundstücke weisen im Durchschnitt eine Größe von rd. 500 m² auf (456 bis 603 m²). Die Grundstückseinteilung ist an vielen Stellen noch verschiebbar. Gegebenenfalls sind auch Doppelhausgrundstücke umsetzbar, wenn dies von Erwerbern gewünscht wird. Die gezielte Ausweisung von Bereichen für Hausgruppen / Reihenhäuser ist nicht angedacht.

Das Planungsbüro RaumPlan präsentiert auf Grundlage eines Abstimmungstermins 03.11. mit der Stadtverwaltung und der WGZ in der Sitzung des Bezirksausschusses am 12.11. vertiefend Skizzen oder Übersichtspläne, welche Maßgaben hinsichtlich der

- Gebäudetypen,
- Grundstücksdichte GRZ/GFZ,
- Gebäudehöhe (I bis II-geschossig), Traufhöhe, Firshöhe,
- Dachlandschaft mit Dachformen, Dachneigung, Firstrichtungen und Dachfarbe, Dachaufbauten,
- Fassadenmaterialien,
- Zulässigkeit von Nebenanlagen,
- Einfriedung von Grundstücken durch Bepflanzung oder Mauern, insbesondere zur freien Landschaft

festgesetzt werden sollen. Hier soll der Bezirksausschuss Lette Entscheidungen treffen, ob diese Vorschläge übernommen oder verworfen werden sollen.

Das Baugebiet wird von zwei Anbindungspunkten der Straße Meddingheide und einem Anbindungspunkt am Peilsweg intern erschlossen werden. Bis zu diesen Anbindungspunkten werden die beiden Straßen innerhalb der vorhandenen Parzellenbreiten als innerörtliche Anliegerstraßen zukünftig ausgebaut. Die weitere Verkehrsführung über den Wulferhooksweg, den Peilsweg bzw. die Kreuzstraße Richtung Coesfelder Straße oder Ortskern ist insbesondere aufgrund der geringen Ausbaubreite der Kreuzstraße in einer Tempo-30-Zone ohne gestalterisch angelegte Gehwegbereiche zwar nur als befriedigend einzustufen. Mit der parallelen Umsetzung des erweiterten Wirtschaftswegekonzeptes entfallen aber die landwirtschaftlichen Verkehre. Zzt. wird noch eine Verkehrszählung in Bereich der Kreuzstraße für eine vertiefende Beurteilung ausgewertet.

Innerhalb des Neubaugebietes ist die Anlegung der Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche mit Schrittgeschwindigkeit) vorgesehen. Die Breite des Straßenraums mit 8,0 m ist für diesen Straßentypus ausreichend, um gleichberechtigt Fußgänger und KFZ sowie ruhenden Verkehr und Straßenbäume unterzubringen.

Die Oberflächenentwässerung wird im Falle von Starkregenereignissen in Regenrückhaltebecken östlich des Weges Meddingheide gesammelt und dann sukzessive in das Grabensystem südlich des Raiffeisengeländes abgeleitet.

Mit der Vorbereitung des Rechtsplans für die frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung wird auch die Lage und der Aufteilung des erweiterten Wirtschaftsweges in der o.g. Form eingearbeitet. Für diese Beteiligungsphase müssen auch noch der Umweltbericht und das Geruchsgutachten vorliegen.

Anlagen:

1. Übersichtsplan Erweiterung Wirtschaftsweg
2. Städtebaulicher Entwurf Neubaugebiet Meddingheide Stand 28.10.2015