

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

Datum:
22.12.2015

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	20.01.2016	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	28.01.2016	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 136 "Wohngebiet östlich Baakenesch"
-Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
-Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Beschlussvorschlag 2:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 136 „Wohngebiet östlich Baakenesch“ einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Entwurf der Begründung werden beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Sachverhalt:

Da in Coesfeld die Nachfrage nach Grundstücken für eine wohnbauliche Nutzung weiterhin anhält, hat die Stadt Coesfeld für die Bereitstellung von zusätzlichen Bauflächen das Grundstück an der „Borkener Straße“ vorgesehen. Es handelt sich um eine innerstädtische und gut integrierte Fläche in unmittelbarer Nähe zu vorhandenen Wohngebäuden, die durch den Bebauungsplan Nr. 91 „An der Marienburg“ bereits im Jahr 1990 entstanden sind. Die vorhandene Infrastruktur kann in vollem Umfang genutzt werden. Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen ist nicht erforderlich. In dem derzeit gültigen Bebauungsplan ist der gesamte Bereich als Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Feuerwehr, Schule, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) ausgewiesen. Diese Nutzungen sind so aber nicht mehr beabsichtigt. Die Feuerwehr hat ihren Standort an anderer Stelle im Stadtgebiet gefunden. Die weiteren sozialen Nutzungen haben ihren Ursprung in der Tatsache, dass sich direkt angrenzend die Marienburg mit ihren Werkstatt- und Wohnbereichen als zentrale Anlaufstelle für Menschen mit Behinderung seit vielen Jahren in Coesfeld etabliert hat. Die ursprünglich vorgesehenen Flächen werden an dieser Stelle für den Ausbau des Standortes Coesfeld nicht mehr benötigt. Insoweit bestehen von dort aus auch keine Bedenken gegen die zusätzlich vorgesehene Wohnbebauung. Mit Rechtskraft des neu entstehenden Bebauungsplanes entfällt die Festsetzung Gemeinbedarfsfläche.

Nach derzeitiger Planung können – je nach Flächenaufteilung – 16 bis 18 Wohngebäude die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung ergänzen. Abhängig ist die Zahl von der konkreten Grundstücksaufteilung und von der Frage ob nur Einzelhäuser oder auch Doppelhäuser entstehen. Für Teilflächen besteht die Wahlmöglichkeit. Zur Erschließung ist eine neue

Wohnstraße, die bogenförmig in zwei Punkten an die Straße „Baakenesch“ anschließt vorgesehen. Der Straßenraum ist durch Baumpflanzungen und Stellplatzflächen zu gestalten.

Die Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Coesfeld bzw. im Eigentum des bischöflichen Stuhls, der aber die Flächen ebenfalls zur Verfügung stellen möchte. Von dort wird die Durchführung der Wohnbebauung unterstützt, zumal das Konzept durch einen großzügigen Abstand zur alleeartig angelegten Zufahrt der Marienburg die vorhandene städtebauliche Situation nicht unzumutbar negativ verändern wird.

Aus Gründen des Immissionsschutzes, aber auch um die vorhandene räumliche Situation nicht zu verschlechtern, wird zwischen den Gärten der neuen Wohngrundstücke und der „Borkener Straße“ bzw. zur Zufahrt Marienburg ein Wiesen- Grünstreifen im heutigen Zustand mit einer Tiefe von 18,00 – 20,00 m verbleiben.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände, der vorhandenen Höhensituation und durch die Vorgaben der Entwässerung und des Straßenbaus, wird die Gesamtfläche durch Auffüllung angehoben werden müssen. Die Übergänge zu den umliegenden öffentlichen Grünflächen erfolgen durch eine verträgliche Anböschung in den Randbereichen. Die Anpassung des Höhenverlaufs der Wohngrundstücke untereinander hat ebenfalls ohne Mauern oder Betonelemente zu erfolgen, um harmonisch gestaltete Übergänge zu erhalten.

Das Verfahren wird nach § 13a durchgeführt. Es handelt sich dabei um ein „beschleunigtes Verfahren“ das für Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden kann, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Vorgaben zur Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben. 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. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von relevanten Schutzgütern liegen ebenfalls 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.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender und übergeordneter Bauleitplan stellt das Plangebiet aktuell als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Durch die beabsichtigte Änderung wird sich keine Beeinträchtigung für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ergeben. Somit ist der Flächennutzungsplan –ohne eigenes Verfahren- im Wege der Berichtigung anzupassen.

Weitere Einzelheiten sind aus den beiliegenden Unterlagen zu entnehmen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden darüber informiert und erhalten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist (§ 4 (2) BauGB).

Im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann. Auf die Möglichkeit zur Äußerung innerhalb einer bestimmten Frist wird ebenfalls hingewiesen. Besondere Beeinträchtigungen sind im Verfahren nicht zu erwarten, somit können die oben genannten Verfahrensschritte zeitgleich umgesetzt werden.

Anlagen:

Übersichtsplan (erste Seite der Begründung)

Bebauungsplanentwurf

Entwurf Begründung

Anlagen zur Begründung (Gutachten, ...)

Entwurf der Textlichen Festsetzungen