

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

60.01 Stadtplanung

Datum:

06.09.2017

Beratungsfolge:

Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen

Rat der Stadt Coesfeld

Sitzungsdatum:

20.09.2017

28.09.2017

Vorberatung

Entscheidung

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 - Galgenhügel

### Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) – in der zurzeit gültigen Fassung – die 1. Änderung und die Ergänzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 29 „Galgenhügel“ durchzuführen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Osterwicker Straße (östlich der vorhandenen Bebauung Osterwicker Straße 38) und den Brinker Bach (westlich der vorhandenen Bebauung Osterwicker Straße 38)
- im Osten durch den Damm des Hochwasserrückhaltebeckens Fürstenwiese
- im Süden durch die Berkel
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Grundstücke Stadt Coesfeld, Flur 24, Flurstücks 26, 27, 33 – 36 und durch den Stadtpark

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den Planunterlagen. Der Geltungsbereich der Änderung entspricht vollumfassend dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29.

### Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an dem Planverfahren zu beteiligen.

### Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen, mit dem Antragsteller einen städtebaulichen Vertrag vorzubereiten. Grundlage ist der Baulandbeschluss 2006.

## **Sachverhalt:**

### Ausgangslage

Das Plangebiet liegt zwischen der Berkel und dem Brinker Bach. Im nördlichen Teil reicht das Plangebiet bis an die Osterwicker Straße. Im südwestlichen Teil wird das Plangebiet als Gartenland genutzt mit Zugang von der Straße zur Schanze und durch den unmittelbar angrenzenden Stadtpark. Das Gelände liegt dort auf 80.90 m NN – 81.30 m NN. Nach Norden liegt das Gelände ca. 1,5 - 2 m tiefer (79.00 m NN – 79.80 m NN). Es wird als intensiv bewirtschaftete Mähwiese genutzt.

1985 wurde für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 29 „Galgenhügel“ aufgestellt. Der Satzungsbeschluss wurde am 30.10.1989 ortsüblich bekanntgemacht gemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes diente der Bereitstellung größerer Grundstücke für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern. Zur Einbindung in die Landschaft wurde die Bebauung auf eineinhalb Geschosse begrenzt. Ziel war eine Einheit von Baukörpern und Grünraum. Die Mindestgröße der Grundstücke wurde auf 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Gleichzeitig sollte mit dem Bebauungsplan mit der vorgesehenen Verbindung zwischen Stadtpark und dem Grünraum des Hochwasserrückhaltebeckens (HRB) Fürstenwiesen ein wichtiges Element für das regionale Rad- und Fußwegenetz geschaffen werden.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes lag die Wiese im Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Berkel, der höherliegende Teil der Gärten außerhalb des ÜSG. Auf die Neufestsetzung des ÜSG nach Fertigstellung des HRB wurde in der Begründung des Bebauungsplanes verwiesen.

### Realisierung des Bebauungsplanes

Bisher konnte der Bebauungsplan nicht realisiert werden. Das Plangebiet liegt im ehemaligen Tal der Berkel und gleichzeitig im Bereich der barocken Befestigungsanlage „Zitadelle“. Daher ist der Baugrund wenig tragfähig. Gebäude können nur mit Bodenaustausch und Wasserhaltung oder auf Pfählen gegründet werden. Das führt bei eingeschossigen Einfamilienhäusern zu sehr hohen Mehrkosten, die solche Vorhaben unwirtschaftlich werden lassen.

Auch für die Erschließung sind erhebliche Mehraufwendungen notwendig. Dies betrifft insbesondere den tiefer liegenden Teil der Mähwiese. Hier sind im Untergrund setzungsempfindliche Böden (Torf, Ablagerungen mit hohem organischem Anteil) vorhanden. Die Gründung der Straße ist daher nur auf einem vorgeschütteten und auf Geotextil gegründeten Damm möglich. Zur Vermeidung von Setzungen sind Wartezeiten zwischen Dammschüttungen und Erstellung der Erschließungsanlage vorzusehen. Das erhöht die Erschließungskosten gegenüber anderen Baugebieten deutlich.

2011 wurde das Überschwemmungsgebiet der Berkel von der Bezirksregierung Münster für das HQ 100 neu berechnet und daraufhin am 25.11.2011 neu festgesetzt. Wegen größerer anzusetzender Regenereignisse und genauerer Berechnungsmethoden ist nun auch ein Teil des höherliegenden Gartenlandes Teil des ÜSG. Auch Teile der Gärten an Burghof und Ludgerusstraße sind Bestandteil des ÜSG, da der bisher trennende Geländestreifen zwischen Brinker Bach und Berkel im Bereich des Gartenlandes stellenweise überströmt wird. Bei einem HQ extrem würde die überströmte Fläche bis an die Bebauung Ludgerusstraße heranreichen. Eine Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Galgenhügel“ ist daher nur im Rahmen einer Ausnahme nach § 78 WHG (2) möglich.

Gegenüber dem Planungsstand 1985 / 89 hat sich auch die Nachfrage nach Grundstücken deutlich verändert. Große Grundstücke über 750 m<sup>2</sup> werden nur noch in wenigen Einzelfällen nachgefragt. In der Regel können solche Nachfragen im Bestand abgedeckt werden. Der Schwerpunkt der Nachfrage liegt bei Grundstücken zwischen 400 und 550 m<sup>2</sup> Größe. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen daher nicht mehr der Nachfrage. Andererseits ist aufgrund des demografischen Wandels die Nachfrage nach Miet- oder Eigentumswohnungen in stadtnaher Lage deutlich gestiegen. Wegen ihrer guten Infrastruktur ist Coesfeld auch attraktiv für Senioren, die hier dann barrierefreie Wohnungen in guter Lage suchen.

Mit den Maßnahmen des Projektes „NaturBerkel“ wird auch der Hochwasserschutz verbessert. Gleichzeitig bietet sich die Möglichkeit, entfallendes Retentionsvolumen ohne großen Aufwand auszugleichen. Damit wird auch die Möglichkeit eröffnet, das Gelände zwischen Brinker Bach und Berkel um bis zu 50 cm anzuheben. Damit würde eine Überströmung künftig verhindert und die Systeme Brinker Bach und Berkel könnten wieder voneinander getrennt werden. Dadurch werden auch die Überschwemmungsrisiken im Bereich der Bebauung Ludgerusstraße / Burghof beseitigt. Die Bereiche könnten aus dem Überschwemmungsgebiet herausgenommen werden.

### Überarbeitete Planung

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung eine Überarbeitung des Projektes 2016 für die Prioritätenliste vorgeschlagen, es wurde vom Ausschuss mit S 33 in die Liste eingestellt. Gemeinsam mit den Eigentümern der Grundstücke wurde seitens der Verwaltung überlegt, wie eine sinnvolle Überarbeitung des Bebauungskonzeptes aussehen könnte. Dabei sollten folgende Ziele verfolgt werden:

- Beibehaltung der Bebauung an der Osterwicker Str.
- Beibehaltung Erschließung über die Ludgerusstraße
- Reduzierung der bebauten Fläche
- Konzentration der Bebauung auf den Bereich Gärten
- Barrierefreie Geschosswohnungen statt Einfamilienhäusern
- Einbindung in den landschaftlichen Kontext
- Reduzierung des Erschließungs- und Gründungsaufwandes
- Realisierung der durchgehenden öffentlichen Verbindung für Fußgänger und Radfahrer
- Entwicklung der Freiräume in Abstimmung mit den Zielen des Berkelprojektes (ökologische Aufwertung)

Mit diesen Zielsetzungen hat einer der Eigentümer (abgestimmt mit den weiteren Eigentümern) ein Bebauungskonzept entwickelt. Es sieht vor, dass die Bebauungsplanfestsetzung auf der Wohnbaufläche zur Osterwickerstraße aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen werden. Alternativ wäre dieser Bereich auch geeignet als Standort für eine weitere Kindertagesstätte als 4 Gruppenanlage denkbar. Der Eigentümer würde einer solchen Nutzung zustimmen. Hier ist aber zunächst das Ergebnis der Kindergartenbedarfsplanung abzuwarten. Auf die Bebauung des tieferliegenden Bereichs der Mähwiese soll vollständig verzichtet werden. Die Fläche soll als extensive Wiese aufgewertet werden, da eine landwirtschaftliche Nutzung nach Umgestaltung des HRB Fürstenwiese nicht mehr sinnvoll und auch nicht mehr möglich ist. Im Bereich der Gärten soll unter Beachtung des erhaltenswerten Baumbestandes eine Bebauung mit dreigeschossigen Einzelbaukörpern entstehen. Diese sollen einheitlich, qualitativ aber auch zurückhaltend gestaltet werden. Sie sollen sich von Volumen und Material (Klinker) in das Umfeld einfügen.

Vorgesehen sind 8 Baukörper 16 x 16 m mit 3 Geschossen und je 5 - 6 barrierefreien Mietwohnungen. Die Stellplätze werden ebenerdig entlang der Erschließungsstraße untergebracht.

Entscheidend ist, dass diesen Baukörpern keine Einzelgärten zugeordnet werden sondern abgesehen von kleinen Privatbereichen im Bereich der Terrassen im EG die Einbindung der Baukörper in eine einheitlich gestaltete Grünanlage vorgesehen ist. Dadurch kann die offene Gestaltung des Stadtparkes bis zum Landschaftsraum HRB Fürstenwiesen weitergeführt werden.

Die im bestehenden Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstraße wird in der Lage weitgehend beibehalten. Über diese verkehrsberuhigt auszubauende Straße und Ergänzende Fuß- und Radwege kann die Verbindung Promenade – Stadtpark – Landschaftsraum Fürstenwiesen realisiert werden. Zusammen mit der geplanten Wegführung im

Landschaftsraum wird dies zu einer sehr attraktiven Grünachse Innenstadt – Freiraum beitragen.

### Voruntersuchungen

Parallel zur Erstellung des Konzeptes hat der Eigentümer weitere Voruntersuchungen durchführen lassen. In einer weiteren geologischen Untersuchung wurden die schwierigen Gründungsverhältnisse bestätigt, aber auch Möglichkeiten der Realisierung insbesondere im höher liegenden Bereich aufgezeigt.

Durch das Planungsbüro BUNT wurde am 25.01.2017 in Abstimmung mit dem Planungsbüro Koenzen (Planer Projekt NaturBerkel) der Vegetationsbestand und hier insbesondere der Baumbestand erfasst und bewertet. Es bestand Einvernehmen, dass in dem 10 m breiten Uferrandstreifen der Berkel alle Nadelbäume entfernt werden sollen. Die entstehenden Lücken sollen durch lebensraumtypische Gehölze ersetzt werden, damit keine Lücken in der Gewässeruferbepflanzung entstehen, siehe hierzu auch die Skizze des Büros Koenzen (Anlage). Dieser Bereich zwischen Stadtpark und Fürstenwiesen ist insbesondere auch geeignet, als Leitstruktur bzw. Korridor z.B. für Fledermäuse und Vögel zu wirken. Er ist deshalb im vorgenannten Sinne zu erhalten und zu gestalten.

Die Bäume, die in jedem Fall zu erhalten sind wurden benannt. Diese Standorte sollen in der Planung berücksichtigt werden. In der weiteren Planung ist der verbleibende Eingriff zu bewerten und es sind Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Die Planung wurde mit der Planungsgemeinschaft Koenzen / hydrotec (Projekt NaturBerkel / Hochwasserschutz) abgestimmt. Der vom Büro Koenzen in Abstimmung mit der ULB geforderte 10 m breite Uferrandstreifen ist in der Planung berücksichtigt. Der Baumbestand wird erhalten und in vorhandenen Lücken durch standortgerechte Bäume ergänzt. Der Uferstreifen ist wichtig für eine ausreichende Beschattung des Gewässers, bietet aber auch gleichzeitig den Sichtschutz zwischen Neubebauung und Bestandsbebauung an der Billerbecker Straße.

Im Zusammenhang mit den artenschutzrechtlichen Prüfungen (ASP) für das Vorhaben Umbau HRB Fürstenwiesen wurde der Bereich des Bebauungsplanes zunächst nur im unmittelbaren Umfeld der Berkel erfasst. Die Umfang der ASP wurde inzwischen auf den Bereich des Bebauungsplanes erweitert. Es liegt eine ASP Stufe I des Büros BUNT vor (s. Bericht UPB 26.10.2016). Vor Ort erfasst wurden alle Vogel- und Fledermausarten. Planungsrelevante Brutvogelarten wurden nicht festgestellt. Das Plangebiet hat für die planungsrelevanten Arten keine besondere Bedeutung. Für den Eisvogel ist der Erhalt des Baumbestandes an der Berkel wichtig (Ansitzwarten).

Fledermausquartiere wurden ebenfalls nicht festgestellt. Der Schwerpunkt der Fledermausaktivitäten liegt zudem im Stadtpark. Der Planungsbereich hat eher Bedeutung als Verbindung zwischen den Nahrungsflächen Stadtpark und Fürstenwiesen.

Ergänzend zu den bereits bei Aufstellung des heute rechtskräftigen Bebauungsplanes erstellten Baugrundgutachten wurde eine weitere Bodenuntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung haben sich weitgehend bestätigt. Auf Grundlage darauf aufbauender Untersuchungen des Eigentümers unter Einbeziehung eines Baustatikers ist aber auch herausgearbeitet worden, dass eine mehrgeschossige Bebauung anders als eine eineinhalbgeschossige Bebauung wirtschaftlich darstellbar ist.

Intensiv hat sich der Eigentümer mit dem städtebaulichen Konzept befasst. Um den Grünbestand so weit wie möglich zu schonen ist die Konzentration der Bebauung im Wesentlichen auf den Bereich der höherliegenden Gärten beschränkt worden. Lediglich ein oder zwei Gebäude sollen im Übergangsbereich zur tieferliegenden Wiese erstellt werden. Während die Häuser im Bereich der Gärten auf Pfählen und ohne Keller ausgeführt werden sollen, erwägt der Eigentümer, die anderen Gebäude mit Keller auszuführen, um hier die Haustechnik für alle Gebäude unterzubringen (BHKW).

### Städtebauliches Konzept und Einbindung

Da barrierefreie Wohnungen erstellt werden sollen, ist eine dreigeschossige Bebauung anzustreben. Die Verwaltung hat um ausführliche Planunterlagen gebeten, aus denen sich erkennen lässt, ob sich eine solche Bebauung städtebaulich gut einfügt. Dazu ist das Gelände vermessen worden. Auch die Höhen der angrenzenden Bebauung wurden detailliert ermittelt. Der Bezug zwischen Bestandsbebauung an der Ludgerusstraße, am Burghof und der Billerbecker Straße und der Neubebauung wurde anhand von Geländeschnitten und einem Modell dargestellt.

Auch wurde geprüft, ob die Bebauung gegenüber der Bestandsbebauung möglicherweise rücksichtslos wirken könnte. Die Geländehöhen sollen im Bereich der Gärten südlich der geplanten Bebauung und im Uferbereich des Brinker Baches nicht verändert werden. Um künftig ein Überströmen des Bereiches zwischen Berkel und Brinker Bach zu verhindern und um die Bebauung hochwassersicher zu machen ist im Bereich der Baukörper selber und der neuen Erschließungsstraße eine Geländehöhe von 81.85 m NN vorgesehen.

Die Neubebauung beschränkt sich auf einen Bereich, in dem auch bei der Bestandsbebauung eine Bebauung mit 3 Nutzungsebenen vorhanden ist. Die Abstände zwischen Neubauten und Bestandsbauten betragen zur Bebauung am Burghof 10–20 57 bis 80 m, zur Bebauung Billerbecker Str. 3c (vier Nutzungsebenen) 42 m, Billerbecker Str. 7, 7a (drei Nutzungsebenen) 45 m bzw. 50 m, Billerbecker Str. 9, 11, 13 a (eine bis drei Nutzungsebenen) 64 m bis 70 m, Billerbecker Str. 15 (drei Nutzungsebenen) 64 m und Billerbecker Str. (Hinterbebauung, eine Nutzungsebene) 45 m. Zu dem Gebäude Ludgerusstraße beträgt der Abstand 27 m bzw. 45 m. Zu den Gebäuden an der Billerbecker Str. bietet der 10 m breite und durchgehend mit Bäumen bestandene Uferstreifen der Berkel Sichtschutz, zu der Bebauung am Burghof der zu erhaltende Baumbestand am Brinker Bach. Die zusätzliche auf der Ludgerusstraße zu erwartende Verkehrsbelastung bleibt bei zusätzlich ca. 40 bis 50 Wohneinheiten unterhalb des Rahmens für Anliegerstraßen in Wohngebieten.

#### Flächenbilanz

	B Plan Bestand m <sup>2</sup>	B Plan Bestand %	B Plan neu m <sup>2</sup>	B Plan neu %
Gesamtfläche B Plan	27.200 m <sup>2</sup>	100 %	27.200 m <sup>2</sup>	100 %
Wohnbauland	20.000 m <sup>2</sup>	73,5 %	10.675 m <sup>2</sup>	39,2 %
bebaute Fläche alt max. / Plan	3.500 m <sup>2</sup>		2.048 m <sup>2</sup>	
Geschossfläche alt max. / Plan	4.900 m <sup>2</sup>		6.144 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche	2.200 m <sup>2</sup>	8,1 %	2.390 m <sup>2</sup>	8,8 %
Private Grünfläche	2.400 m <sup>2</sup>	8,8 %	11.535 m <sup>2</sup>	42,4 %
Fläche Wasserwirtschaft	2.600 m <sup>2</sup>	9,6 %	2.600 m <sup>2</sup>	9,6 %

#### Bewertung und Verfahrensvorschlag

Die konzipierte Bebauung fügt sich nach Einschätzung der Verwaltung in den baulichen Zusammenhang gut ein. Voraussetzung ist, dass das Projekt in einer qualitätvollen Architektur wie dargestellt ausgeführt wird und insbesondere die gärtnerische Gestaltung in einer offenen Form wie vorgeschlagen erfolgt, die als Fortsetzung des Stadtparks wirkt. Dann kann das Projekt zu einer Aufwertung des Bereiches beitragen, nachfragegerechten Mietwohnraum bereitstellen und mit der Fuß- und Radwegeverbindung und Grüngestaltung einen attraktiven neuen Grünzug zwischen Stadtpark und Fürstenwiesen eröffnen. Das Konzept ist damit nach Einschätzung der Verwaltung deutlich besser der Situation angemessen als die bisher vorgesehene flächenhafte Bebauung mit Einfamilienhäusern.

Es wird daher vorgeschlagen, auf dieser Grundlage ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Galgenhügel“ einzuleiten. Das Verfahren soll aufgrund der vielfältigen

Anforderungen (insbesondere Gewässer) zweistufig mit frühzeitiger Bürger- und Behördenbeteiligung in 2018 parallel zur Planfeststellung für das HRB durchgeführt werden.

Zur Absicherung der baulichen Qualität, zur Regelung der Kosten des Verfahrens und zur Vorbereitung eines Erschließungsvertrages soll parallel ein städtebaulicher Vertrag orientiert am Baulandbeschluss 2006 ausgearbeitet werden.

**Anlagen:**

Übersichtsplan Geltungsbereich 1. Änderung

Bebauungsplan Bestand

Lageplan Neuplanung

Schnitte Neuplanung und Bestand

Artenschutzprüfung I

Uferrandstreifen

Modellfotos