

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung

Datum:
17.01.2022

Produkt:
01.02 Grundstücksmanagement
20.06 Zentrale Vergabestelle
60.01 Stadtplanung
60.03 Verkehrsplanung
70.03 Park- und Grünanlagen
70.08 Friedhofswesen (Ehrenfriedhöfe)

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	02.02.2022	Anhörung
Ausschuss für Planen und Bauen	03.02.2022	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	17.02.2022	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 126a "Wohnen an der Marienburg - Erweiterung" - weiteres Vorgehen

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan so zu erarbeiten und für die für die Offenlage vorzubereiten, dass die anschließende Grundstücksvergabe im Rahmen eines Konzeptvergabe an Investoren oder an Baugemeinschaften erfolgen kann und ein verdichtetes Baugebiet entsteht.

Die genauen Vergabekriterien werden dem Rat zu einem späteren Zeitpunkt vorgelegt.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die geplante Erweiterung des Baugebietes Marienburg und der damit zusammenhängende Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 126a „Wohnen an der Marienburg - Erweiterung“ befindet sich im Nordwesten der Stadt Coesfeld, westlich der Straße Kiebitzweide und nordwestlich der Straße An der Marienburg (Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld Flur 36, Flurstück 422 teilweise). Westlich wird das Plangebiet durch das bestehende Gräberfeld und nördlich durch den Parkplatz des Friedhofs begrenzt (s. Anlage 1).

B Planungsanlass / Zielsetzung

Anlass und Zielsetzung

Aufgrund der Veränderungen in der Bestattungskultur werden die in den 90er Jahren bereitgestellten und erschlossenen Friedhofsflächen an der Marienburg nicht mehr benötigt. Daher erfolgte 2013 bereits die Ausweisung und Erschließung des Baugebietes „Wohnen an der Marienburg“, Bebauungsplan 126. In der Folge hat sich gezeigt, dass die Belegungen an allen Friedhöfen noch stärker rückläufig sind als 2010 zum Beginn der Planungen für den Bebauungsplan 126 angenommen. Um die laufenden Unterhaltungskosten zu reduzieren, hat

der Friedhofsträger bereits vor längerer Zeit den Wunsch geäußert, dass die Stadt weitere Teile der Pachtflächen zurücknimmt. Daher soll die oben genannte, bisher ungenutzte Erweiterungsfläche des „Friedhofs Nord-West“ an der Marienburg, wie schon der Bereich des heutigen Wohnbaugebietes im Bebauungsplan 126 „Wohnen an der Marienburg“, für Wohnzwecke nachgenutzt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 126a „Wohnen an der Marienburg - Erweiterung“ überlagert in Teilbereichen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 100 „Friedhof Nord-West“ und Nr. 75 „Stadterweiterung Nord-West“.

Die Bezirksregierung Münster stufte 2013 bei der Aufstellung des Bebauungsplan 126 die Überplanung der Grünfläche als nicht mehr zum Innenbereich, sondern dem Außenbereich zugehörig ein. Daraus folgte eine Flächennutzungsplanänderung und ein aufwendigeres 2-stufiges Bebauungsplanaufstellungsverfahren – statt eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Seit 2017 steht Kommunen mit dem § 13b BauGB die Möglichkeit offen, analog den Rahmenbedingungen des § 13a BauGB auch kleine Wohnbaugebiete im Außenbereich mit direkter Lage am Ortsrand und ohne zu erwartende Naturschutzproblematiken im beschleunigten Verfahren zu entwickeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen.

Alternative Ausrichtung eines Neubaugebietes:

Aus den Anregungen der im Rat vertretenen Fraktionen schlägt die Verwaltung für dieses kleine Baugebiet, wo die Stadt selbst Eigentümerin ist und auch die Erschließung erstellen will, vor, anders als im Aufstellungsbeschluss aus 2019 vorgesehen neue Wege einzugehen:

1. Es soll eine höhere bauliche Dichte generiert werden, um mehr Wohneinheiten in einem städtebaulich noch verträglichen Maß zu schaffen und damit eine derzeit hohe Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen. Es ist nicht mehr vorgesehen etwa 12 Einfamilienhausgrundstücke mit rund 500 m² Grundstücksgröße zu realisieren, sondern ein verdichtetes Baugebiet im Sinne von Reihenhäusern, Kettenhäusern und ggf. Doppelhäusern mit kleineren Grundstücksgrößen von im Schnitt etwa 250 m². Diese Bautypen als Einfamilienhäuser sind vorgesehen, um sparsam mit Grund und Boden umzugehen, geringere Grundstückskosten- und Baukosten zu generieren und energieeffizienteres Bauen zu gewährleisten.
2. Welche sonstigen Nachhaltigkeitskriterien in dem kleinen Neubaugebiet zum Tragen kommen sollen, ist nicht über den Bebauungsplan, sondern über die Kaufverträge zu regeln, zur Umsetzung mehr unter D Planungskonzept. Waren solche Modelle bisher eher in großstädtischen Bereich umgesetzt, verweist die Verwaltung auf mittlerweile auch positive Erfahrung von Kommunen im ländlichen Raum, u.a. Billerbeck. Der Modellcharakter des Projekts wird – aufbauend auf Erfahrungen anderer Kommunen – einen höheren Zeitaufwand nicht im Bebauungsplanverfahren, aber in der Vorbereitung und Umsetzung der Grundstücksvergabe bedingen, was Personalressourcen binden wird.

Mit dieser Vorlage soll zunächst vom Rat das Votum eingeholt werden, dass das Neubaugebiet „Wohnen an der Marienburg - Erweiterung“ in einem anderen Verfahrensansatz als bisherige Neubaugebiete entwickelt werden soll.

C Planverfahren / weiteres Vorgehen

Der Rat der Stadt Coesfeld hat bereits in seiner Sitzung am 19.12.2019 (siehe Vorlage 334/2019) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 126a „Wohnen an der Marienburg - Erweiterung“ gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Die Regelung des § 13b BauGB lief Ende 2019 aus und wurde mit der Bauland-Novelle (Baulandmobilisierungsgesetz) zeitlich bis Ende 2022 befristet und damit verlängert. Der Aufstellungsbeschluss wird zur Rechtssicherheit und aufgrund eines leicht erweiterten Plangebietes parallel zum Offenlagebeschluss im Laufe dieses Jahres in einer der nächsten Sitzungen neu gefasst werden.

Rechtlich kann von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Dennoch ist nach positivem Beschluss dieser Vorlage durch den Rat vorgesehen, eine Informationsveranstaltung für angrenzende Eigentümer:innen sowie Interessierte, die dort bauen wollen, durchzuführen.

D Planungskonzept / Vergabeverfahren

Ziel ist es, ein verdichtetes Baugebiet zu schaffen und im Bebauungsplan Baufelder für Reihenhäuser, Kettenhäuser und ggf. Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise vorzugeben. Als Anlage beigefügt ist ein möglicher erster Entwurf, der ein erstes Bild vermitteln soll (s. Anlage 3).

Eine Erschließung des Baugebietes ist von Süden von der Straße An der Marienburg in Richtung Norden mit einer Ausfahrt auf die Straße Kiebitzweide angedacht. In westlicher und nördlicher Richtung erschließen zwei schmalere Wohnwege die übrigen Grundstücke. Dadurch entstehen fünf Baufelder, die je nach Haustyp und städtebaulichen Entwurf unterschiedlich große Grundstücke enthalten können. Im ersten aufgezeigten Entwurf (s. Anlage 3) können sich im weiteren Verfahren die genaue Verkehrsführung und Einteilung der Baufelder noch ändern. Ebenso werden die notwendige Feuerwehrumfahrt für den westlichen Stichweg sowie die Durchwegung und ggf. notwendigen Fällung einzelner Bäume in der gesetzlich geschützten Allee derzeit geprüft.

Um den westlichen Stichweg nicht durch große Wendeanlagen für Müllfahrzeuge dominieren zu lassen, wird zzt. geprüft ob ein Müllsammelplatz für diesen Abschnitt im Einfahrtbereich des Baugebietes eingerichtet werden kann. Hierzu muss die fehlende Feuerwehrendemöglichkeit für den westlichen Stich gelöst werden.

Verdichtete Bauweisen mit Reihen- und Kettenhäusern lassen sich erfahrungsgemäß schwerlich von einzelnen Grundstückserwerbenden umsetzen, bei Doppelhäusern gelingt dies eher.

Bei diesem kleinen Baugebiet und den im Interesse einer flächensparenden Bebauung gering zu dimensionierenden Erschließungsanlage ist eine Erstellung der Einzelbauten in privater Regie einzelner Bauherren nicht anzuraten. Alleine wegen der Baulogistik sollten größere Baufelder von einem Träger nach einheitlichem Konzept und mit einheitlicher Baulogistik erstellt werden.

Daher wir vorgeschlagen, Grundstücke

- a) in einer Konzeptvergabe an Projektträger mit ihren Architekten zu vergeben, aber nicht nur wegen der Baulogistik, sondern auch um eine städtebaulich und architektonisch beste Qualität für die Siedlung zu erreichen. Nicht nur die beste Lösung der einzelnen Gebäudeensembles und der Gebäude selbst, sondern auch der Umgang mit parkenden Fahrzeugen und Fahrradabstellanlagen oder Energie- und Ökologiestandards könnten Kriterien sein. Die genauen Kriterien sowie Grundstückspreise für die Vergabe werden nach Beschluss dieser Vorlage erarbeitet und spätestens nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans den zuständigen politischen Gremien vorgelegt werden.

Ein Kriterium könnte sein: Förderfähiger Wohnraum

Es soll vorgesehen werden, anteilig – z.B. eine Mindestanzahl an Wohneinheiten - auch förderfähigen Wohnraum für Familien zu schaffen, sei es als Mieteinfamilienhaus im Reihnhaus oder selbst genutztes Eigentum. Einige Familien finden auf dem freien Markt keinen adäquaten Wohnraum, so dass in dem Baugebiet Marienburg Erweiterung Wohnraum für Familien mit Wohnberechtigungsschein geschaffen werden könnte. Seitens des Landes sind Zuweisungen notwendig, um förderfähigen Wohnraum zu realisieren.

Die genauen Anteile sowie weitere Regelungen könnten im Rahmen der Konzeptvergabe festgelegt und in den Grundstückskaufverträgen getroffen werden. Wenn seitens des Landes keine Zuweisungen / Förderzusagen erfolgen,

könnten diese beispielsweise im Folgejahr erneut gestellt oder – mit höherem Aufwand verbunden – Grundstücke an die Stadt zurückzugeben werden.

- b) zusätzlich im Einzelfall statt an Investoren auch an Baugemeinschaften zu vergeben, die sich innerhalb eines Baufeldes mit mehreren Grundstücken verbindlich zusammenschließen und parallel auf Basis eines weitgehend einheitlichen Bebauungskonzeptes bauen. Die Informationsveranstaltung soll dazu aufklären und einen Anstoß zur Meldung / Bildung von Baugemeinschaften geben, bevor die eigentliche Konzeptvergabe beginnt.

Die genaue Festsetzungsdichte wird noch zu prüfen sein. Mindestens sollen die Art der Nutzung als Reines Wohngebiet, die Begrenzung auf 2 Wohneinheiten je Gebäude, die maximalen Höhen und II-Geschossigkeiten, Baufelder und die Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt werden. Zudem wird noch geprüft, ob Sammelstellplätze im öffentlichen Raum am Rande des Baugebietes statt Stellplätze auf dem eigenen Grundstück im Sinne einer „autoarmen“ Siedlung realisiert werden könnten.

Im Grundstückskaufvertrag mit Baugemeinschaften bzw. Investoren lassen sich weitergehende Regelungen zu Energie- und Ökologiestandards, Mobilitätsansätze wie Carsharing, förderfähigem Wohnraum treffen, was im Bebauungsplan z.T. rechtlich nicht möglich ist.

Der noch zu erarbeitete Bebauungsplanentwurf wird zum Beschluss der Offenlage den zuständigen Ausschüssen vorgelegt werden, verbunden mit der dann abgestimmten Abgrenzungsbereich des B-Plans für den Aufstellungsbeschluss.

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Erste Entwurfsskizze mit Einzelhausbebauung (Stand Aufstellungsbeschluss) – verworfen
- 3 Erste Entwurfsskizze mit höherer baulicher Dichte
- 4 Beispielansichten möglicher Bautyp Kettenhaus etc.