

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

Datum:
17.11.2023

Beratungsfolge:
Ausschuss für Planen und Bauen

Sitzungsdatum:
30.11.2023

Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 162 "Wohngebiet Baakenesch Nord"

- Bericht sowie vorläufige Abwägung und Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung
- Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Beschlussvorschlag 1:

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 7 vorläufig beschlossen.

Beschlussvorschlag 2:

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 8 vorläufig beschlossen.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 „Wohngebiet Baakenesch Nord“ zu beteiligen.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Wohngebiet Baakenesch Nord“ befindet sich in Coesfeld.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Obstplantage von „Marienburg-Haus Hall“,
- im Osten durch die Betriebsflächen „Marienburg-Haus Hall“,
- im Süden durch den Ortsrand des Siedlungsbereiches „Baakenesch“ sowie
- im Westen durch die Straße „Lindenallee“.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld Stadt, Flur 36, Flurstück 384 (teilweise)

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 162 „Wohngebiet Baakenesch Nord“ wird aus dem Übersichtsplan ersichtlich (s. Anlage 1).

B Planungsanlass / Zielsetzung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 22.12.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 162 „Wohngebiet Baakenesch Nord“ gemäß § 2 BauGB (BauGB) aufzustellen (s. Vorlage 296/2022). Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die rd. 16.500 m² große Fläche ist im Eigentum des Bischöflichen Stuhls (Bistum) und ist seit langem im Regionalplan als „Allgemeiner Siedlungsbereich - ASB“ ausgewiesen. Damit steht sie für eine Flächennutzungsplanänderung von landwirtschaftlichem Freiraum in Wohnbaufläche grundsätzlich zur Verfügung. Das Plangebiet wird zurzeit nicht durch einen Bebauungsplan geregelt.

Bereits im Jahre 2019 hat sich eine Interessensgruppe zur Entwicklung eines besonderen Wohngebietes gegründet. Aus der ursprünglichen Tinyhouse-Idee ist in der kontinuierlichen Weiterentwicklung eine Mikrohaus-Planung entstanden. Die Initiative verfolgt im Kern das Ziel, statt typischen Tiny-Häusern eher kleine freistehende Wohneinheiten mit rd. 40 - 70 m² Wohnfläche auf real abgegrenzten Grundstücksparzellen zu errichten. Der Rat der Stadt Coesfeld wurde in mehreren Sitzungen, informiert und beteiligt (zuletzt am 22.12.2022) und hat den Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren gefasst. In dem Städtebaulichen Konzept werden ca. 32 Mikrohäuser und 8 normale Einfamilienhäuser als 1-geschossige Baukörper beidseitig an einer neuen Erschließungsstraße angeordnet.

Die geplante Mikrohaussiedlung soll über die Straße „Baakenesch“ erschlossen werden. Im Süden schließt die Straße „Baakenesch“ an die Kreisstraße K 46 – Borkener Straße an. Die Entfernung von der Borkener Straße bis zum Anschluss an die geplante Mikrohaussiedlung beträgt ca. 200 m. Die neue Erschließungsstraße ist als Sackgasse mit einer Notausfahrt auf die Straße „Lindenallee“ im Westen und Wendemöglichkeiten geplant. Zwischen der Siedlung Baakenesch und der geplanten Mikrohaussiedlung liegt ein heute im Privateigentum stehender, aber allgemein genutzter 4 m breiter Grünstreifen im Sinne eines Gartenweges. Dieser wird in der Planung berücksichtigt und soll auf Dauer eine öffentliche Rad- und Fußwegeverbindung zum Stadtzentrum werden.

Vor der Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde bereits eine Artenschutzrechtliche Prüfung ASP I durchgeführt. In der ASP I wurde der Wallhecke im Bereich zwischen der heutigen landwirtschaftlichen Nutzung und dem „Gartenweg“ keine besondere Wertigkeit zugesprochen. Im Ergebnis der ASP I wurde eine tiefergehende Untersuchung ASP II für die Vögel und Fledermäuse gefordert. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ASP II kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 162 „Baugebiet Baakenesch Nord“ und der damit verbundenen Errichtung von Mikrohäusern bei Beachtung der benannten Konflikt mindernden Maßnahmen eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNATSCHG mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist.

Mit dem derzeitigen Nutzer der Obstanbauflächen, der Stiftung Haus Hall, hat das Bistum die mögliche Entwicklung und Aufgabe des Obstanbaus in diesem Teilabschnitt erörtert. Haus Hall selbst ist auch an der Errichtung von Gebäuden in dem geplanten Areal für betreute Bewohner und Bewohnerinnen interessiert. Das Bistum ist bereit, die Flächen im Wege des Erbbaurechts zu vergeben.

C Verfahren

Die Aufstellung des Angebotsbebauungsplans Nr. 162 „Wohngebiet Baakenesch Nord“ wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt.

Da die Ziele des Bebauungsplans dem Flächennutzungsplan entgegenstehen, erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die Aufstellung der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorlage 253/2023).

D Sachverhalte für die vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

In den Abwägungstabellen (s. Anlagen 7 und 8) sind die eingegangenen Stellungnahmen wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Stellungnahmen, deren Inhalte nicht originalgetreu in der Abwägungstabelle abgebildet sind, weil sie beispielsweise Anhänge in Form von Abbildungen o.Ä. beinhalten, sind in den Anlagen 9 und 10 einsehbar. Die vorläufige Abwägung erfolgt über die Beschlussvorschläge 1 und 2.

Die Beschlussvorschläge wurden so formuliert, dass die Abwägungstabelle im Gesamtpaket beschlossen wird. Den Ratsmitgliedern bleibt die Möglichkeit offen, die Abwägung einzelner Stellungnahmen separat abstimmen zu lassen oder geändert zu beschließen.

Um in diesem Fall einen reibungslosen Sitzungsverlauf zu gewährleisten wird empfohlen, den Sitzungsdienst rechtzeitig in Kenntnis zu setzen.

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Städtebaulicher Entwurf
- 3 Entwurf Bebauungsplan (Planzeichnung)
- 4 Entwurf Bebauungsplan (Textliche Festsetzungen)
- 5 Entwurf Begründung
- 6 Umweltbericht sowie Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- 7 Vorläufige Abwägungstabelle frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- 8 Vorläufige Abwägungstabelle frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 (1) BauGB

Anlagen, die im Ratsinformationssystem bzw. Internet digital verfügbar sind:

- 9 Stellungnahmen mit Anhang frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 (1) BauGB)
- 10 Stellungnahmen mit Anhang frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 (1) BauGB
- 11 Artenschutzrechtliche Prüfung 1
- 12 Artenschutzrechtliche Prüfung 2
- 13 Verkehrsuntersuchung
- 14 Hydrogeologische Stellungnahme zur Bewertung der Versickerungsfähigkeit
- 15 Schalltechnische Untersuchung

