

Federführung:

60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung

Produkt:

01.02 Grundstücksmanagement

60.01 Stadtplanung

60.03 Verkehrsplanung

70.03 Park- und Grünanlagen

70.08 Friedhofswesen (Ehrenfriedhöfe)

Datum:

13.09.2023

Beratungsfolge:

Ausschuss für Planen und Bauen

Rat der Stadt Coesfeld

Sitzungsdatum:

28.09.2023

26.10.2023

Vorberatung

Entscheidung

**93. Änderung des Flächennutzungsplans "Wohnen an der Marienburg - Erweiterung" – Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung  
- Beschluss zur Durchführung der Änderung gem. § 2 BauGB  
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB  
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

**Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen die 93. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Coesfeld durchzuführen.

Der Bereich ist in der beigefügten Übersichtskarte umrandet dargestellt.

**Beschlussvorschlag 2:**

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

**Sachverhalt:**

**A Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs**

Der rund 0,92 ha große Änderungsbereich befindet sich im Nordwesten der Stadt Coesfeld, westlich der Straße Kiebitzweide und nordwestlich der Straße An der Marienburg.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Friedhofsanlage,
- im Osten durch die Straße Kiebitzweide und Wohnbebauung,
- im Süden durch Wohnbebauung An der Marienburg und

- im Westen durch die Friedhofsanlage.

Die 93. Änderungsabgrenzung definiert die Planzeichnung. Ihre Lage im Stadtgebiet geht aus der Anlage 1 hervor.

## **B Planungsanlass / Zielsetzung**

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung von Wohnbauflächen im Plangebiet zu schaffen. Vor dem Hintergrund des weiterhin bestehenden dringenden Bedarfes an Wohnbauflächen, wird zur planungsrechtlichen Vorbereitung der angestrebten Umnutzung die Änderung des Flächennutzungsplanes von „Grünfläche“ in „Wohnbaufläche“ erforderlich.

Im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings der Stadt Coesfeld werden die vorhandenen Siedlungsflächenreserven im Stadtgebiet erhoben und Entwicklungspotenziale aufgezeigt. Die Stadt Coesfeld hat einen Bedarf an Wohnbauflächen bis zum Jahr 2045 von rund 35 ha. Ausreichende Flächen zur Deckung der hohen örtlichen Nachfrage in bestehenden Wohngebieten und im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB stehen nicht in dem erforderlichen Maße zur Verfügung. Die aktuellen Coesfelder Wohnbaulandreserven von ca. 12 ha reichen zur Deckung des Bedarfs bei weitem nicht aus. Der Bebauungsplan „Kalksbecker Heide“ befriedigt mit ca. 4,3 ha privater Wohnbaugrundstücksfläche ohne Erschließungsstraßen (Plangebiet ca. 5,8 ha) nur teilweise den Bedarf. Die kontinuierliche Bauinteressentennachfrage bei der Stadt Coesfeld unterstreicht das dringende Handlungserfordernis. Ihnen können so gut wie keine Flächen mehr angeboten werden, weil die verfügbaren Wohnbauflächen nahezu vollständig veräußert sind.

Eine Nachverdichtung von bestehenden Wohnbaugebieten unterstützt und prüft die Stadt Coesfeld, um dem Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung zu gewährleisten. Sie sind aber nur in begrenztem Umfang möglich und nicht alle Grundstücke stehen nach Beschluss der zusätzlichen Baurechte dem freien Baulandmarkt zur Verfügung. Auch im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich und damit die langfristig mögliche Wohnbaulandentwicklung nördlich der Borkener Straße / Lindenallee „Bernings Esch“ mit Ein- und Zweifamilienhäusern und ggf. auch Mehrfamilienhäuser kann den Bedarf bis 2044 alleine nicht decken.

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.

Mit der Planung beabsichtigt die Stadt Coesfeld die Ausweisung eines Wohngebietes zur Deckung der örtlichen Nachfrage. Ziel der 93. Änderung des Flächennutzungsplanes – und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126a „Wohnen an der Marienburg – Erweiterung“ – ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung von Wohnbauflächen im Plangebiet zu schaffen. Die Befriedigung der Grundstücksnachfrage nach Ein- bis Zweifamilienhäusern und die Integration der Planung in das vorhandene Wohngebiet ist das Ziel.

## **C Verfahren**

Seit 2017 standen Kommunen mit dem § 13b BauGB die Möglichkeit offen, analog den Rahmenbedingungen des § 13a BauGB auch kleine Wohnbaugebiete im Außenbereich mit direkter Lage am Ortsrand im beschleunigten Verfahren zu entwickeln. Aus diesem Grunde

wurde bereits 2019 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 126a „Wohnen an der Marienburg - Erweiterung“ gefasst.

Aufgrund eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes (Az. BVerwG 4 CN 3.22, Urteil vom 18. Juli 2023) ist für das Baugebiet „Wohnen an der Marienburg – Erweiterung“ nunmehr zunächst eine Flächennutzungsplanänderung sowie darauffolgend eine Bebauungsplanänderung im Regelverfahren notwendig.

Das Bundesverwaltungsgericht hat entschieden, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen.

Mit der nächsten BauGB-Novelle ist eine Aufhebung der Vorschrift des § 13b BauGB geplant. Bis dahin erfolgt keine Anwendung wegen des Anwendungsvorrangs EU-Recht.

Für das Wohngebiet „Wohnen an der Marienburg – Erweiterung“ bedeutet die Umstellung in ein Regelverfahren, dass die verfahrenserleichternden Vorteile des beschleunigten Verfahrens nunmehr nicht genutzt werden können, sondern

- der Flächennutzungsplan geändert statt angepasst werden,
- eine Umweltprüfung (Umweltbericht) für die Bauleitpläne erstellt werden,
- eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan erfolgen muss und
- eine frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB notwendig wird.

Gemäß § 1(4) BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im gültigen Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland, befindet sich die Fläche des Plangebietes Geltungsbereich im Übergangsbereich zwischen dem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ und dem „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ des Regionalplanes Münsterland, kann aber im Rahmen der Parzellenunschärfe als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ ausgelegt werden. Aus diesem Grunde ist frühzeitig eine landesplanerische Anfrage für die 93. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 34 (1) LPIG gestellt und am 01.09.2023 seitens der Bezirksregierung Münster beantwortet worden. Als Ergebnis der landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 (1) LPIG sind seitens der Bezirksregierung Münster keine Bedenken benannt worden.

Die Umstellung des Bebauungsplans Nr. 126a „Wohnen an der Marienburg – Erweiterung“ in ein Regelverfahren erfolgt in separater Vorlage.

Eine Bewerbung zum KlimaQuartier ist für Sommer 2024 vorgesehen.

## **Anlagen:**

1. Übersichtsplan
2. Vorentwurf - 93. Änderung des Flächennutzungsplans (Planzeichnung)
3. Vorentwurf - 93. Änderung des Flächennutzungsplans (Begründung)

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

4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
5. Baugrundgutachten