

Federführung:  
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung  
Produkt:  
01.02 Grundstücksmanagement  
60.01 Stadtplanung  
60.03 Verkehrsplanung  
70.01 Verkehrsanlagen  
70.07 Umweltschutz

Datum:  
11.11.2024

| Beratungsfolge:                | Sitzungsdatum: |              |
|--------------------------------|----------------|--------------|
| Ausschuss für Planen und Bauen | 28.11.2024     | Vorberatung  |
| Rat der Stadt Coesfeld         | 12.12.2024     | Entscheidung |

**93. Änderung „Wohnen an der Marienburg - Erweiterung,, des Flächennutzungsplans - Feststellungsbeschluss  
- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB  
- Feststellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag 1:**

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 5 beschlossen.

**Beschlussvorschlag 2:**

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 6 beschlossen.

**Beschlussvorschlag 3:**

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 7 beschlossen.

**Beschlussvorschlag 4:**

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 8 beschlossen.

**Beschlussvorschlag 5:**

Es wird beschlossen, die 93. Änderung „Wohnen an der Marienburg – Erweiterung“ des Flächennutzungsplans unter Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken abschließend festzustellen und ihr die dazugehörige Begründung beizugeben.

## **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**

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 26.10.2023 (s. Vorlage 245/2023) beschlossen, die 93. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen an der Marienburg - Erweiterung“ gemäß § 2 BauGB (BauGB) durchzuführen. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

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 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.

Als Ergebnis der landesplanerischen Anfrage gem. § 34 LPIG sind seitens der Bezirksregierung Münster keine Bedenken benannt worden. Die Bauleitplanung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### **C Verfahren**

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.

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und 4 (1) BauGB erfolgte vom 31.01. bis einschließlich 28.02.2024. Die Beteiligung gemäß § 3(2) und 4 (2) BauGB erfolgte vom 30.09.2024 - 30.10.2024.

Mit Änderung des Flächennutzungsplans wird gem. § 8 (3) BauGB) auch der Bebauungsplan Nr. 126a „Wohnen an der Marienburg – Erweiterung“ aufgestellt. Hier ist bisher der Aufstellungsbeschluss gefasst worden.

In der Sitzung des Umweltausschusses am 25.09.2024 wurde die für das Baugebiet „Wohnen an der Marienburg“ erstellte Machbarkeitsstudie zum Energiekonzept vorgestellt und in der Ratssitzung am 30.10.2024 beschlossen (s. Vorlage 236/2024).

### **D Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

In der Abwägungstabelle (s. Anlagen 4 und 5) sind die eingegangenen Stellungnahmen wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Die 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.

## **E Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

In der Abwägungstabelle (s. Anlagen 6 und 7) sind die eingegangenen Stellungnahmen wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Die Abwägung erfolgt über die Beschlussvorschläge 3 und 4.

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 93. Änderung des Flächennutzungsplans (Planzeichnung)
- 3 93. Änderung des Flächennutzungsplans (Begründung)
- 4 93. Änderung des Flächennutzungsplans (Umweltbericht)
- 5 Abwägungstabelle frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- 6 Abwägungstabelle frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
- 7 Abwägungstabelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
- 8 Abwägungstabelle Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

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

- 9 Artenschutzprüfung
- 10 Baugrundgutachten
  - 10.1 Nachtrag Baugrundgutachten vom 18.10.2022