

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

Datum:  
04.03.2015

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	18.03.2015	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	26.03.2015	Entscheidung

## **Bebauungsplan Nr. 116 "Neumühle" -Aufstellungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) -in der zurzeit gültigen Fassung- den Bebauungsplan Nr. 116 „Neumühle“ auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufzustellen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch die *Borkener Straße/ K 46*, im Westen durch die *Straße Neumühle*, bzw. südlich der bestehenden Zuwegung zum Planbereich durch die bestehende Bebauung an der *Straße Neumühle* und im Süden durch die *Berkel*. Die östliche Ausdehnung endet an der Ostgrenze des Grundstücks *Borkener Straße 117* (Flurstück 775).

Die genaue Abgrenzung ist aus dem beiliegenden Übersichtsplan ersichtlich.

### **Sachverhalt:**

Bereits in den Jahren 2007/2008 hat sich die Stadt Coesfeld an der gleichen Stelle mit der Umwandlung von Acker- und Wiesenfläche in Wohnbauland beschäftigt. Auf Grund von Unstimmigkeiten zur Umlegung wurde der beschlossene Satzungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren nicht bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat keine Rechtskraft erlangt.

Da die Nachfrage in Coesfeld nach Grundstücken für eine wohnbauliche Nutzung weiterhin anhält, hat die Stadt für die Bereitstellung von zusätzlichen Bauflächen die Fläche erneut in die enge Wahl gezogen. Inzwischen ist mit den verschiedenen Eigentümern eine verbindliche, vertragliche Regelung zur Umsetzung abgeschlossen worden, sodass jetzt eine „Neuplanung“ mit einer geringeren Baulandausweisung gestartet werden kann. Ein Weiterführen der Planungen aus den Jahren 2007/2008 ist aufgrund der geänderten Rechtslage nicht mehr möglich.

Insgesamt ist weiterhin die Entwicklung von Wohnbebauung (ca. 25 Einzel- oder Doppelhäuser), erschlossen durch Wohnstraßen und durch Grünflächen abgetrennt von der *Berkel*, vorgesehen.

Gegenüber der ursprünglichen Planung ist die Grünfläche zwischen Wohnbebauung und *Berkel* vergrößert worden. Damit ist in jedem Fall sichergestellt, dass nach den neusten Berechnungen

keine Hochwassergefährdung entsteht. Die weiteren Festsetzungen zu den einzelnen Baukörpern sind im kommenden Verfahren zu konkretisieren. Erste Vorgespräche mit maßgeblich beteiligten Behörden sind positiv verlaufen.

Durch die in den letzten Jahren geänderte Gesetzgebung ist der § 13a in das Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommen worden. Es handelt sich dabei um ein „beschleunigtes Verfahren“ das für Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden kann, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.

Nach Prüfung der gesetzlich vorgegebenen Rahmenbedingungen sind die Beteiligten zu der Auffassung gelangt, dass die Vorgaben zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind. Die zulässigen Größen- und Leistungswerte werden nicht überschritten. Es sind keine Vorhaben geplant, die eine Verpflichtung zur Umweltverträglichkeitsprüfung begründen oder nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Bereiche betreffen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von relevanten Schutzgütern liegen ebenfalls nicht vor.

Die Umweltprüfung entfällt und die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Planung entstehen, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender und übergeordneter Bauleitplan stellt für den gesamten Bereich bereits Wohnbaufläche dar, sodass auch von daher keine Bedenken gegen die beabsichtigte Entwicklung zu erwarten sind.

## **Anlagen:**

Übersichtsplan Geltungsbereich