

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

Datum:  
06.03.2015

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

## **Bebauungsplan Nr. 136 "Wohngebiet östlich Baakenesch" - Aufstellungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 „Wohngebiet östlich Baakenesch“ auf der Grundlage des § 13a BauGB (Baugesetzbuch) - Bebauungsplan der Innenentwicklung durchzuführen.

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Stadtbereich Coesfelds.

Es liegt im Flur 36 in der Gemarkung Coesfeld und umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 333 und 334. Im Norden grenzt es an die Einrichtungen des Haus Hall, im Osten an die Zufahrt zum Haus Hall, im Süden an die Borkener Straße und im Westen an die Straße Baakenesch.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist in dem anliegenden Übersichtsplan dargestellt.

### **Sachverhalt:**

Der anhaltend große Bedarf nach Neubaugrundstücken in Coesfeld kann derzeit nicht gedeckt werden, die auf den Markt gebrachten Baugebiete Wohnen an der Marienburg, Wohnareal Klinke und Wohnquartier Hengte waren innerhalb kürzester Zeit vermarktet. Auf der Bewerberliste stehen weiterhin rd. 200 Bewerber auf der Suche nach einem Einfamilienhausgrundstück in Coesfeld. Wegen der anhaltend hohen Nachfrage an Baugrundstücken für Einfamilienhausbebauung ist es Ziel der Stadtentwicklung, im Stadtgebiet gut integrierte Standorte für eine wohnbauliche Nutzung zu entwickeln, primär solche, die im Siedlungszusammenhang liegen. Damit kann ein weiterer Flächenverbrauch landwirtschaftlich genutzter Flächen im Außenbereich für eine ergänzende Siedlungsentwicklung reduziert werden.

Mit diesem Ziel soll der unbebaute Bereich südlich der Marienburg über eine Bebauung von ca. 15 Grundstücken nachverdichtet werden. In der Vergangenheit war die Fläche als Standort für die Feuerwehr reserviert worden, das Ziel wird nicht mehr verfolgt. Erste Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass eine Bebaubarkeit trotz der nassen Bodenverhältnisse gegeben ist. Die Versickerungseignung ist so stark eingeschränkt, dass eine Rückhaltung von starken Niederschlägen mit entsprechenden Flächenausweisungen notwendig ist.

Die Stadt Coesfeld ist im Besitz eines großen Teilstücks des Planungsgebietes (Flurstück 334, 8.890 m<sup>2</sup>), die ergänzende nördliche Planungsfläche liegt im Eigentum des bischöflichen Stuhls. Das Vorhaben wird vom bischöflichen Stuhl befürwortet. Derzeit befinden sich nördlich angren-

zend an den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Pferdewiese und -stallungen für das therapeutische Reiten der Haus Hall-Einrichtung Marienburg. Der bischöfliche Stuhl beabsichtigt eine Verlagerung des Pferdestalles (ca. 5 Pferde) um ca. 200 m nach Osten in die nordöstliche Ecke der Pferdeweide östlich der Zufahrt zur Marienburg, wodurch mögliche Konflikte ausgeräumt werden können. Die Verlagerungsabsicht ist im laufenden Verfahren zu klären.

Das Planungsgebiet verfügt als Wohnbaugebiet über zahlreiche Standortvorteile:

- Nutzung der vorhandenen Infrastruktur: Straßen, Kanal, Versorgungsleitungen
- Gute verkehrstechnische Anbindung an das überörtliche Straßennetz in alle Richtungen über die K 46 an die B 525 und über die B 474
- Nutzung vorhandener städtisch relevanter Einrichtungen (Einkaufen, Schulen, Kultur- und Sporteinrichtungen)

Das Ziel der Nachverdichtung soll mit dem verbindlichen Bebauungsplan Nr. 136 „Wohngebiet östlich Baakenesch“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB umgesetzt werden.

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.

Eine weitere Vereinfachung ergibt sich für den Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan. Wenn anzunehmen ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. D. h. ein separates Änderungsverfahren ist nicht erforderlich. Davon ist hier auszugehen, sodass auch von daher keine Bedenken gegen die beabsichtigte Entwicklung und hinsichtlich der Anwendung des § 13a BauGB zu erwarten sind.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 1975 sieht für den betroffenen Bereich die Festsetzung „Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ vor. Gemäß § 13 a (2) BauGB ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens die Anpassung des Flächennutzungsplanes als „Wohnbaufläche“ vorzunehmen.

## **Anlagen:**

Übersichtsplan Geltungsbereich