

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

Datum:  
30.05.2015

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	16.06.2015	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	25.06.2015	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 116 "Neumühle"**  
**-Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**  
**-Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung**

**Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

**Beschlussvorschlag 2:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 116 „Neumühle“ einschließlich der Textlichen Festsetzungen und der Entwurf der Begründung werden beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

**Sachverhalt:**

Bereits in den Jahren 2007/2008 hat sich die Stadt Coesfeld mit der Entwicklung von Wohnbauland an dieser Stelle des Stadtgebietes beschäftigt. Auf Grund von Unstimmigkeiten zur Umlegung wurde der 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 weiterhin sichergestellt, dass auch nach den neuesten Berechnungen keine Hochwassergefährdung entsteht. Gleichzeitig stellen die Randbereiche der Berkel die wichtigsten Grünstrukturen für das geplante Wohngebiet dar. Ergänzungen sind durch Straßenbäume und die privaten Gartenanlagen vorgesehen.

Die an der Borkener Straße vorhandene Wohnbebauung, mit den noch vorhandenen freien Bauflächen, wird in den Geltungsbereich mit einbezogen, um insgesamt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu kommen. Ein Fuß- und Radweg ist zur Ergänzung der Wegeverbindungen zwischen den neu entstehenden Straßenverkehrsflächen und der Borkener Straße ebenfalls vorgesehen.

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 das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dar, sodass auch von daher keine Bedenken gegen die beabsichtigte Entwicklung zu erwarten sind.

Weitere Einzelheiten sind den beiliegenden Unterlagen zu entnehmen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden darüber informiert und erhalten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist (§ 13 (2) BauGB).

Im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann. Auf die Möglichkeit zur Äußerung innerhalb einer bestimmten Frist wird ebenfalls hingewiesen. Besonderen Beeinträchtigungen sind im Verfahren nicht zu erwarten, somit können die oben genannten Verfahrensschritte zeitgleich umgesetzt werden.

## **Anlagen:**

Übersichtsplan

Bebauungsplanentwurf

Entwurf Begründung

Anlagen zur Begründung (Gutachten,...)

Entwurf Textliche Festsetzungen