

Federführung:  
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr  
Produkt:  
60.01 Stadtplanung

Datum:  
11.09.2015

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	23.09.2015	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	24.09.2015	Entscheidung

## **Anregung gem. § 24 GO NRW auf Durchführung eines Änderungsverfahrens des Bebauungsplan Nr: 12 Druffels Feld**

### **Beschlussvorschlag Antragssteller:**

Der Bebauungsplan Nr. 12 Druffels soll hinsichtlich der nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen geändert werden (überbaubare Fläche, Freigabe Firstrichtung GRZ/GFZ, Anpassung Grundstückgröße), um eine höhere bauliche Dichte und freiere Bauformen zu ermöglichen.

### **Beschlussvorschlag Verwaltung:**

1. Die beantragte Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 wird in die Prioritätenliste der zu bearbeitenden Bebauungspläne aufgenommen. Der Ausschuss für Umwelt, Planen, Bauen wird am Ende des Jahres über die Rangfolge der Bearbeitung noch offener Aufstellungs- bzw. Änderungsverfahren für das Jahr 2016 beschließen.
2. Mit dem Verfahrensaufakt ist der gesamte B-Plan Nr. 12 Druffels Feld auf mögliche Anpassungserfordernisse zu prüfen. Dabei sind alle Eigentümer im Gebiet in die Planungszielsetzung über das gesetzlich vorgeschriebene Beteiligungsverfahren hinaus einzubeziehen.

### **Sachverhalt:**

Am 26.08.2015 erfolgte im Haupt- und Finanzausschuss der einstimmige Beschluss, den Antrag zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 - Druffels Feld vorberatend an den Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen zu überweisen Vorlage 168/2015.

17 Antragsteller im Baugebiet Druffels Feld wünschen mit Schreiben vom 30.06.2015 eine Bebauungsplanänderung in bestimmten Bereichen des B-Plans, da nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen Wünsche im Rahmen von Neubauten oder beim Ausbau von Bestandsgebäuden (überbaubare Fläche, GRZ/GFZ, Anpassung Grundstückgröße, Freigabe Firstrichtung, steilere Dachneigung, größere Dachausbauten) gegenüberstehen, um eine höhere bauliche Dichte und freiere Bauformen zu ermöglichen (Anlage 1).

Das Schreiben ist inhaltlich weitgehend identisch mit einem Antragschreiben vom 30.05.2015 von weiteren 14 Antragsstellern an den FB 60. Einige der Unterzeichner haben auch im Schreiben 30.06.2015 erneut unterschrieben, daher sollte dieser Antrag mit beschieden werden (Anlage 2). Seinerzeit wurde das Schreiben nicht als Bürgerantrag nach § 24 GO gewertet, bei der

Übergabe im Fachbereich wurde die unten stehende Verfahrensweise zur Bearbeitungsreihenfolge dargelegt.

In Anlage 3 und 4 sind das B-Plangebiet und die beantragenden Grundstücke markiert.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Bebauungsplan Nr. 12 Druffels Feld wurde im Jahre 1964 aufgestellt, um eine größere Wohnbauentwicklung Coesfelds in südöstliche Richtung vorzubereiten. Der Plan umfasste neben quartiersweisen Bereichen mit einer damals typischen anderthalbgeschossigen Einfamilienhausbebauung auf großen Grundstücken punktuell Geschosswohnungsbau und Gemeinbedarfseinrichtungen (Kita, Schulen, Kirche). Seit seiner Rechtskraft wurden 14 Änderungen durchgeführt, um aktuelle neue Bauaufgaben umsetzen zu können.

Die letzte, 14. Änderung erfolgte 2010. Auch hier waren der Anlass vereinzelte Anträge von Eigentümern mit Bestandsgebäuden, in geringem Umfang bauliche Erweiterungen durchführen zu können. Über zwei Artikel in der Allgemeinen Zeitung im Januar und März 2010 war nach Beschreibung der Thematik abgefragt worden, ob es weitere Eigentümer mit Änderungspunkten im B-Plangebiet Nr. 12 gäbe, die in der 14. Änderung mitbearbeitet werden sollten (siehe Anlage 5). Es kamen keine Rückmeldungen.

Die aktuellen Änderungswünsche betreffen z. T. aber auch maßgebliche städtebauliche Werte nach der Baunutzungsverordnung wie Verschiebung der Baugrenzen, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Auswirkungen auf die Geschossigkeit, so dass ein qualifiziertes, zweistufiges Änderungsverfahren erforderlich ist. In der 14. Änderung 2010 waren die Erweiterungswünsche so gering (gehalten worden), dass ein 1-stufiges, vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB noch zulässig war.

Aus beiden Schreiben von Mai und Juni 2015 sollte die Schlussfolgerung gezogen werden, den B-Plan nicht nur wieder wie bei der 14. Änderung in Teilbereichen anzupassen. Es sollte der gesamte Bebauungsplan Nr. 12 Druffels Feld auf den Prüfstand gestellt und heutigen Ansprüchen angepasst werden (ggf. beschränkt auf wenige, zentrale Festsetzungen).

Hierbei sind aber auch die jüngsten Erfahrungen in anderen Bestandsgebieten zu berücksichtigen. Die Wünsche zur weiteren Entwicklung der Wohnquartiere sind oft innerhalb der Bewohnerschaft sehr unterschiedlich. Nicht von allen wird eine Ausweitung der Baumöglichkeiten gewünscht. Es muss daher zunächst ein künftiges Leitbild entwickelt werden. Auf dieser Grundlage ist zu klären, ob die überwiegende Eigentümerschaft zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten in rückwärtigen Gartenzonen, höheren Ausnutzungswerten oder Dachausbaumöglichkeiten positiv gegenübersteht.

Eine erste grobe Prüfung hat ergeben, dass aber die Grundstücke zu klein sind, um ein weiteres selbständiges Gebäude neben dem bestehenden Wohnhaus aufzunehmen. Erweiterungen dürften sich allenfalls als Anbauten realisieren lassen.

Eine weitere Alternative sollte in diesem Zusammenhang ebenfalls geprüft werden: Macht es Sinn, den Bebauungsplan Nr. 12 gesamt oder in Teilen aufzuheben und zukünftige Entscheidungen nach § 34 BauGB unbepannter Innenbereich zu treffen? Die bauliche Entwicklung ist bis auf sehr wenige Ausnahmen abgeschlossen, es handelt sich beim Druffels Feld um ein klassisches Bestandsgebiet. Wurden in der Vergangenheit bereits Abweichungen zugelassen und beispielhaft Anbauten über Baugrenzen hinaus, steilere Dächer oder Dachausbauten zugelassen, die heute nach § 34 BauGB positiv Vorbildfunktion im Sinne der Antragsteller bieten können, kann sich auch dieser Verfahrensschritt anbieten. Dies kann aber nicht zeitnah geprüft werden.

Zum weiteren Umgang mit den Anträgen:

Die Stadt legt aufgrund der hohen Nachfrage nach Bebauungsplanverfahren im Bereich des Wohnungsbaus und gewerblicher Bauvorhaben regelmäßig am Ende eines Jahres für das Folgejahr fest, mit welcher Priorität Projekte bearbeitet werden sollen. Dabei verbleiben aufgrund des im Rahmen des Stellenplans verfügbaren Personals Projekte unbearbeitet, die als

Nachrücker anstehen oder auf die nächsten Jahre verschoben werden. Teilweise musste aufgrund aktueller und für die allgemeine Stadtentwicklung wichtiger Bedarfe die Liste im Jahresverlauf geändert werden.

Wenn nicht eine weitere Zurückstellung von „Projekten in Wartestellung“ erfolgt, ist mit einer Bearbeitung nicht vor 2017/2018 zu rechnen.

**Anlagen:**

1. Bürgerantrag vom 30.06.2015
2. Schreiben 14 Eigentümer vom 30.05.2015
3. Übersicht B-Plan Nr. 12
4. Übersicht Bereich der Antragsteller
5. Zeitungsartikel 2010