

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

Datum:
25.02.2016

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	09.03.2016	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	17.03.2016	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 125 "Wohnquartier Hengte" - 1. Änderung -
-Änderungsbeschluss
-Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
-Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) – in der zurzeit gültigen Fassung – die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 125 „Wohnquartier Hengte“ auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden und Osten durch die Straße *Auf der Hengte*,
- im Süden durch die Straße *Hengtering*,
- im Westen durch die östlichen Grenzen des Grundstücks *Hengtestraße 44* und durch die östliche Grenze des Grundstücks *Hengtering 12*.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 34, Flurstücke 947,948,949,950.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den Planunterlagen und aus dem Übersichtsplan auf den ersten Seiten der Begründung.

Beschlussvorschlag 2:

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

Beschlussvorschlag 3:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 125 „Wohnquartier Hengte“ – 1. Änderung – einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Entwurf der Begründung werden beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Sachverhalt zu 1:

Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken wurde der Bebauungsplan Nr. 125 „Wohnquartier Hengte“ aufgestellt und im Jahr 2014 rechtskräftig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft nur einen Teilbereich – ca. 2.300 m² – dieses Bebauungsplanes. Der Änderungsbereich ist bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Ausweisung wird beibehalten. Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist in den beigefügten Planunterlagen gekennzeichnet. Beabsichtigt ist der Bau einer Kindertagesstätte, die für die Deckung des Kindertagesstättenbedarfs im westlichen Stadtgebiet dringend benötigt wird.

Änderungspunkte:

4.2 In den Bereichen A und B darf der Vorgartenbereich mit max. einem Stellplatz außer der Garagen- / Carportzufahrt genutzt werden. Als Vorgartenbereich gilt die Fläche zwischen der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Bereichen A und B sind je Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig.

Die textlichen Festsetzungen 4.2 und 5. entfallen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 125 „Wohnquartier Hengte“.

Bereits im Jahr 2013 wurde das Erfordernis für das westliche Stadtgebiet erkannt. Seitdem versuchte die Stadt Coesfeld in Abstimmung mit möglichen Trägern der Einrichtung geeignete Standorte zu finden. Ein Standort wurde u.a. im Bebauungsplanes Nr. 125 „Wohnquartier Hengte“ als mögliche Option planungsrechtlich am Hengtering berücksichtigt:

- kommt die Kita nicht dort zur Umsetzung, sollte der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern gedeckt werden. Die Festsetzungen wurden auf beide Varianten abgestimmt. Die Größe und die straßenverkehrliche Situation ermöglichen die Unterbringung einer Kita von bis zur vier Gruppen auf 2 Nutzungsebenen.

Der Bedarf zur Errichtung einer Kindertagesstätte im Bereich des Bebauungsplans Nr. 125 „Wohnquartier Hengte“ wurde durch den Ausschuss für Jugend, Familie, Senioren der Stadt Coesfeld mit Beschluss vom 27.10.2015 bestätigt. Der prognostizierte Bedarf hat sich zwischenzeitlich bestätigt. Erforderlich ist eine Kapazität von 3 - 4 Gruppen (60 – 75 Plätze). Kein Alternativstandort kam zum Zuge.

Im Rahmen der planungsrechtlichen Zulässigkeitsprüfung der angedachten Kita durch den ausgewählten Betreiber der Kita und seinen Bauträger ist eine Fragestellung aufgetreten, die im Bauverfahren nicht zur Prüfung anstand.

Die heute bereits zulässige Kita-Nutzung und auch ein II-geschossiges Gebäude in Einzelhausbauweise soll baulich-konzeptionell so errichtet werden, dass es mittel- bis langfristig – wenn der Kitaplatzbedarf nicht mehr bestehen sollte – direkt einer wohnbaulichen Nachnutzung als Mehrfamilienhaus zugeführt werden kann. Zurzeit widerspricht dem die Festsetzung der max. zulässigen 2 Wohneinheiten. Da östlich im Wohngebiet auch Geschosswohnungsbau in Form eines Mehrgenerationshauses bauplanungsrechtlich zulässig ist, passt die Änderung insgesamt in das Gesamtkonzept des Bebauungsplans entlang der Straße Hengtering. Es ist allein die Aufhebung von den o.g. zwei textlichen Festsetzungen erforderlich. Die ist Voraussetzung für die weiteren der Stadt gewünschten Verhandlungen mit dem Betreiber und Bauträger.

Die Ziele der Stadtentwicklung sollen mit dem verbindlichen Bebauungsplan Nr. 125 „Wohnquartier Hengte“ - 1. Änderung - 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.

Der Flächennutzungsplan ist nicht berührt. Die Entwicklung aus den übergeordneten Planungen ist damit sichergestellt.

Weitere Informationen sind aus den beigefügten Unterlagen zu entnehmen.

Sachverhalt zu 2 + 3:

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:

01 Entwurf 1. Änderung des Bebauungsplanes

02 Entwurf Begründung

03 Anlage zur Begründung – Artenschutzprüfung -

(geänderte Textliche Festsetzungen sind auf dem
Änderungsplan mit abgedruckt)