

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

Datum:  
20.06.2017

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	04.07.2017	Kenntnisnahme
Rat der Stadt Coesfeld	13.07.2017	Kenntnisnahme

## Prüfung Anpassungserfordernisse B-Plan Nr. 12 Druffels Feld

### Sachverhalt:

- Anlass

Im Stadtgebiet Coesfelds gibt es immer wieder vereinzelte Anfragen zu Bauvorhaben als rückwärtige Neubebauung oder Ausbau von Bestandsgebäuden, die aufgrund der Festsetzungen bestehender Bebauungspläne nicht genehmigt werden können. So wurde aufgrund einer Anregung gemäß § 24 GO NRW auf Durchführung eines Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 12 Druffels Feld am 29.10.2015 vom Haupt- und Finanzausschuss (Beschlussvorlage 239/2015) folgendes beschlossen:

*Es wird beschlossen, bzgl. der Anregung des Herrn Josef Mühlenkamp auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, Druffels Feld, der folgenden Empfehlung des Ausschusses für Umwelt, Planen und Bauen aus der Sitzung vom 23. September 2015 zuzustimmen:*

- 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 Verfahrensauftritt 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, separat anzuschreiben und deren Interessenlage abzufragen.*

Die Maßnahme „Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Druffels Feld“ wurde daraufhin zunächst in die Prioritätenliste 2016 nachrangig, in die Prioritätenliste 2017 unter Priorität Nr. 23 mit einer Zielzeitspanne von 2018 – 2020 in die Prioritätenliste aufgenommen. Aufgrund kurzfristig freigewordener personeller Kapazitäten im Fachbereich 60 durch Verzögerungen in höherprioritären Projekten sowie der erneuten Anfrage des Vorhabenträgers sollte die Maßnahme für den Sommer 2017 vorgezogen werden.

Mit der Diskussion zum Bebauungsplan Nr. 32a „Erbdrostenweg“ wurde im Protokoll vermerkt, ... dass aufgrund fehlender Kapazitäten einige Projekte mit nachgeordneter Priorität nicht umgesetzt werden konnten. Insofern sei es richtig, das Thema jetzt anzugehen, dies müsste jedoch strukturiert erfolgen. Insofern sollte eine Liste vorgelegt werden, wo Handlungsbedarf bestehe.

- Vorgehen

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan Nr. 12 „Druffels Weg“ jetzt nicht in die Prüfung mit anderen optionalen Bebauungsplänen erneut einzureihen. An ihm kann nun beispielhaft aufgezeigt werden,

1. wie der Aspekt des Nachverdichtens sinnvoll planungsrechtlich umgesetzt werden kann
2. und auf wieviel Zustimmung eine solche Nachverdichtung bei den übrigen Eigentümern im Gebiet stößt.

Gemäß dem Beschluss wird zunächst eine intensive Beteiligung der Eigentümer des Gebietes durch direkte Anschreiben erfolgen. Neben der Frage ob eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes gewünscht ist, muss die Frage nach der Verfahrenswahl erfolgen. Folgende Möglichkeiten ergeben sich:

- Änderungsverfahren: Der Bebauungsplan Nr. 12 wird je nach Erfordernis oder Wunsch zum 15. Mal geändert.
- Aufhebungsverfahren: Der Bebauungsplan wird aufgehoben, wenn sichergestellt werden kann, dass nachfolgende Bauvorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB angemessen am Gebietscharakter beschieden werden können.
- Aufstellungsverfahren: Ein Teil des Bebauungsplanes (bsp. Bebauungsplan Nr. 32a Erbdrostenweg im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 32 Citadelle) oder das ganze Plangebiet wird durch einen neuen Plan überdeckt

Die Wahl des Verfahrens wird eingehend geprüft und anschließend dem Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen zur Beschlussfassung vorgelegt. Diese Vorgehensweise soll für den Bebauungsplan Nr. 12 Druffels Feld exemplarisch exerziert werden und somit als Muster für den weiteren Umgang mit dem Thema Nachverdichtung in anderen Gebieten der Stadt dienen.

Dem Wunsch, das Thema Nachverdichtung strukturiert anzugehen, soll über eine gesamtstädtische Betrachtungsweise im Herbst erfolgen: wo Nachverdichtungspotentiale im Stadtgebiet liegen und welche Handlungsoptionen sich daraus ergeben. Eine weitere Maßnahme zur Innenentwicklung ist die Schaffung von Wohnbauflächen auf aufgegebenen Spielplätzen und Grünanlagen, die sich derzeit in Vorbereitung befindet.