

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

Datum:  
29.04.2019

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	08.05.2019	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	23.05.2019	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 12a "Druffels Feld - Bereich am Akazienweg":  
Aufstellungsbeschluss, Offenlagebeschluss  
- Aufstellungsbeschluss  
- Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher  
Belange gem. § 4 (2) BauGB  
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

**Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12a „Druffels Feld – Bereich am Akazienweg“ auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12a „Druffels Feld – Bereich am Akazienweg“ umfasst eine Fläche von ca. 2105 m<sup>2</sup> und befindet sich an der Kreuzung Akazienweg / Am Wietkamp, direkt nordöstlich angrenzend an das Grundstück der Kreuzschule. Das Plangebiet wird begrenzt

- im Nordwesten durch das Grundstück am Akazienweg 16 (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, 2191),
- im Südwesten durch einen Teilbereich des Grundstückes der Kreuzschule (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 2160),
- im Nordosten durch die öffentliche Verkehrsfläche Akazienweg (Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 1616),
- im Südosten durch Stellplätze der Kreuzschule an der öffentlichen Verkehrsfläche Am Wietkamp (Teilbereich Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 2159).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12a „Druffels Feld – Bereich am Akazienweg“ umfasst folgende Grundstücke:

- eine Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 2159 sowie
- eine Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 2160.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 12a „Druffels Feld – Bereich am Akazienweg“ wird aus dem beigefügtem Übersichtsplan (siehe Anlage 1) ersichtlich.

## **Beschlussvorschlag 2:**

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12a „Druffels Feld – Bereich am Akazienweg“ zu beteiligen.

### **Sachverhalt:**

#### **A. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes kann dem Beschlussvorschlag Nr. 1 entnommen werden.

#### **B. Planungsanlass / Zielsetzung / Planungsrecht**

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12a „Druffels Feld – Bereich am Akazienweg“ soll ein Beitrag zur Befriedigung der dringenden Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in Coesfeld geleistet und die Innenentwicklung von Coesfeld gefördert werden.

Zentrales Ziel der Planung ist es im Plangebiet eine bauliche Verdichtung durch Wohnbebauung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes zu ermöglichen, so dass hier mehr Wohnraum für die Bevölkerung geschaffen werden kann.

Die Errichtung von Wohngebäuden ist im Plangebiet nach den bestehenden Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 12 „Druffels Feld“, 6. Änderung (Rechtskraft am 25.08.1977) nicht zulässig, da hier eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule festgesetzt ist. Zur Umsetzung der Planungsziele ist daher die Aufstellung des B-Plans Nr. 12a erforderlich.

Aufgrund der Vorprägung als Bestandsgebiet und nach Prüfung der Verfahrenskriterien sind die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt, den Bebauungsplan als Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten einstufigen Verfahren aufzustellen. Eingriffe in die Natur gelten als erfolgt. Eine artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I liegt vor.

#### **C. Städtebauliche Konzeption**

Wie dargestellt ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnnutzung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes ein zentrales Ziel des B-Plans Nr. 12a. Bei dem B-Plan Nr. 12a handelt es sich um ein Angebotsbebauungsplan, welcher unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben ermöglicht.

Ungeachtet dessen gibt es Entwicklungsabsichten für das Plangebiet, die im Rahmen eines konkreten städtebaulichen Entwurfes (siehe Anlage) festgehalten wurden. Dieser sieht eine bauliche Entwicklung von zwei dreigeschossigen Wohnhäusern mit jeweils 9 Wohnungen vor (Details können dem beigefügtem städtebaulichen Entwurf entnommen werden). Der B-Plan Nr. 12a wird so ausgestaltet, dass eine Umsetzung dieses städtebaulichen Entwurfes im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben ermöglicht wird. Gleichzeitig soll der B-Plan Nr. 12a einen gewissen Spielraum bei der Entwicklung des Plangebietes bieten, um auch anderweitige Planungen im Sinne des Planungsziels möglich zu machen.

Grundsätzliche städtebauliche Leitvorstellung ist es das Plangebiet, unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Strukturen, im Sinne des Rates der Stadt Coesfeld weiterzuentwickeln. Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Verdichtung durch Wohnbebauung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden. Hiermit soll die Innenentwicklung von Coesfeld gefördert werden und ein Beitrag zur

Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung geleistet werden. Gleichzeitig soll die bauliche Verdichtung im Plangebiet in einem verträglichen Maß gesteuert werden, um weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

**Anlagen:**

1. Übersichtsplan
2. Entwurf Bebauungsplan Nr. 12a „Druffels Feld – Bereich am Akazienweg“
3. Entwurf Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12a „Druffels Feld – Bereich am Akazienweg“

**Anlagen, die im Ratsinformationssystem bzw. im Internet digital verfügbar sind:**

4. Städtebaulicher Entwurf „Wohnpark am Akazienweg“
5. Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 12a „Druffels Feld – Bereich am Akazienweg“