

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

Datum:  
21.11.2019

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	04.12.2019	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	19.12.2019	Entscheidung

## **Bebauungsplan Nr. 126a "Wohnen an der Marienburg - Erweiterung" - Aufstellungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch in der zurzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 126a „Wohnen an der Marienburg - Erweiterung“ mit einer Größe von rd. 0,8. ha als Verfahren nach § 13b BauGB aufzustellen.

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Coesfeld westlich der Straße Kiebitzweide bzw. nordwestlich der Straße An der Marienburg und wird westlich und nördlich zum einen durch das bestehende Gräberfeld bzw. nördlich durch Parkplatz des Friedhofs begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Anteil von rd. 8.500 m<sup>2</sup> aus folgendem Grundstück:

- Gemarkung Coesfeld, Flur 35, Flurstück 422

Die genaue Abgrenzung und die wesentlichen Angaben zu den Flurstücken sind im Übersichtsplan ersichtlich.

### **Sachverhalt:**

Aufgrund der Veränderungen in der Bestattungskultur werden die in den 90er Jahren bereitgestellten und erschlossenen Friedhofsflächen an der Marienburg nicht benötigt. Daher erfolgte 2013 bereits die Ausweisung und Erschließung des Baugebietes „Wohnen an der Marienburg“, B-Plan 126. In der Folge hat sich gezeigt, dass die Belegungen an allen Friedhöfen noch stärker rückläufig sind als 2010 zum Beginn der Planungen für den B-Plan 126 angenommen. Um die laufenden Kosten zu reduzieren, hat der Friedhofsträger bereits vor längerer Zeit den Wunsch geäußert, dass die Stadt weitere Teile der Pachtflächen zurücknimmt. Ein weiterer bis zu 8.500 m<sup>2</sup> großer, bisher ungenutzter Teilbereich des „Friedhofs Nord-West“ an der Marienburg (Stadt Coesfeld, Flur 36, Flst. 422) am westlichen Stadtrand Coesfelds soll, wie schon der Bereich des heutigen Neubaugebietes im B-Plan 126 „Wohnen an der Marienburg“, für Ein- bis Zweifamilienhausbebauung nachgenutzt werden. Der Betriebshof würde in diesem Zuge verlegt, der Parkplatz, der aufgrund der kleineren Friedhofsflächen ebenfalls nicht in voller Größe gebraucht würde verkleinert.

Das Grundstück liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 100 „Friedhof Nord-West“. Die Bezirksregierung Münster stufte 2013 bei der Aufstellung des Bebauungsplan 126 die Überplanung der Grünfläche als nicht mehr zum Innenbereich, sondern dem Außenbereich zugehörig ein. Daraus folgte eine Flächennutzungsplanänderung und ein aufwendigeres 2-stufiges Bebauungsplanaufstellungsverfahren – statt eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Seit 2017 steht Kommunen mit dem § 13b BauGB die Möglichkeit offen, analog den Rahmenbedingungen des § 13 a (B-Pläne der Innenentwicklung) auch kleine Wohnbaugebiete im Außenbereich mit direkter Lage am Ortsrand und ohne zu erwartende Naturschutzproblematiken im beschleunigten Verfahren zu entwickeln.

Das Vorhaben einer kleinen Wohnbausiedlung mit bis zu 12 Einfamilienhausgrundstücken mit rd. 500 m<sup>2</sup>-Größe stellt eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes und eine organische Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar und entspricht daher den Zielsetzungen des Baulandbeschlusses 2006 – siehe hier Skizze Baugebiet. Neben einer max. II-geschossigen Bebauung soll zukünftig durch ausreichende Begrünung der Grundstücksbereiche insbesondere zum Friedhofsbereich gewährleistet sein. Eine höhere bauliche Verdichtung oder eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern werden am Ortsrand als eher störend eingestuft.

Ob auch der westliche Zweig der Erschließung mit den 3 Grundstücken jenseits des südlichen Friedhofszugangs mit in die Wohnbauentwicklung eingeschlossen werden kann (Verfügbarkeit, Wirtschaftlichkeit), muss noch abschließend geklärt werden. Ggf. reduziert sich die Fläche um diesen Anteil.

Für das Planaufstellungsverfahren des BP 126a soll der § 13b des BauGB angewandt werden, der analog des § 13a BauGB (Pläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren und ohne ggf. vorherige Flächennutzungsplanänderung ermöglicht. Im BauGB heißt es:

*Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.*

Da zzt. unsicher ist, ob der § 13b verlängert wird, muss der Aufstellungsbeschluss vorsorglich noch in 2019 gefasst werden. Die Planung ist in der Ende 2018 beschlossenen Prioritätenliste der abzuarbeitenden Bauleitplanungen im FB 60 bereits auf einem hinteren Rang aufgeführt. 2020, spätestens Frühjahr 2021, sollte daher das Planverfahren durchgeführt werden.

Nach Satzungsbeschluss wird der Flächennutzungsplan angepasst, es ist kein eigenständiges Änderungsverfahren erforderlich.

Der noch zu erarbeitete Rechtsplan wird dem Rat zum Beschluss der Offenlage vorgelegt.

## **Anlagen:**

Abgrenzung Bebauungsplangebiet

Skizze mögliche Bebauungs- und Erschließungsstruktur