

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

Datum:
01.05.2020

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	13.05.2020	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	27.05.2020	Entscheidung

**Bebauungsplan 40a Erweiterung Wohnbaufläche in private Grünfläche
- Aufstellungsbeschluss
- Beteiligung nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB**

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 40a „Niemergs Weide“ aufzustellen und das Bauleitplanverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Das Plangebiet liegt rd. 1,5 km südöstlich des Coesfelder Innenstadtkerns. Es befindet sich im Geltungsbereich der 2. und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Niemergs Weide“.

Der Geltungsbereich ist ca. 1.220 m² groß und umfasst die Flurstücke 2305, 1258 und 2208 (alle Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17). Es wird begrenzt:

- Im Norden und Osten durch einen Fuß- und Radweg,
- Im Süden/Südosten durch die Straße „Niemergs Weide“ (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 2297 und 1255) sowie der öffentlichen Grünfläche und
- im Westen durch das Grundstück Niemergs Weide 53 (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 1257).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Anlage 1 zu entnehmen.

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. 40a „Niemergs Weide“ zu beteiligen.

Zudem wird der Kreis der betroffenen Anlieger mit einem Schreiben über das Vorhaben informiert.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt rd. 1,5 km südöstlich des Coesfelder Innenstadtkerns. Es befindet sich im Geltungsbereich der 2. und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Niemergs Weide“.

Der Geltungsbereich ist ca. 1.220 m² groß und umfasst die Flurstücke 2305, 1258 und 2208 (alle Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17). Es wird begrenzt:

- Im Norden und Osten durch einen Fuß- und Radweg,
- Im Süden/Südosten durch die Straße „Niemergs Weide“ (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 2297 und 1255) sowie der öffentlichen Grünfläche und
- im Westen durch das Grundstück Niemergs Weide 53 (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 1257).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Anlage 1 zu entnehmen.

B Planungsanlass / Zielsetzung

Grundsätzliches Ziel der Stadtentwicklung ist es, den kompakten Siedlungskörper der Stadt beizubehalten und gleichzeitig Wohnbauland in einem attraktiven Wohn- und Lebensumfeld zu schaffen. Die vorgesehene Planung trägt dazu bei, Nachverdichtungspotenziale im Stadtgebiet zu nutzen.

Der Eigentümer des Grundstücks Niemergs Weide 55 möchte sein Wohngebäude ergänzen, sodass ein Anbau auf der heutigen privaten Grünfläche errichtet werden kann und zukünftig zwei Wohneinheiten in dem Gebäude entstehen.

In der 2. Änderung (rechtskräftig seit 30.04.1977) und 5. Änderung (rechtskräftig seit 28.06.2004) des Bebauungsplans Nr. 40 „Niemergs Weide“, ist der betreffende Bereich als allgemeines Wohngebiet bzw. private Grünfläche mit einer Wallanlage festgesetzt. Die private Grünfläche diente ursprünglich als Lärmschutz zu den damals östlich gelegenen Tennisplätzen, die mittlerweile in Baugrundstücke bzw. einen Spielplatz umgewandelt wurden. Die Wallanlage ist damit planungsrechtlich nicht mehr relevant und kann aufgegeben werden. Für die Neubebauung kann keine Befreiung nach § 31 BauGB erteilt werden, da Grundzüge der Planung berührt sind. Da der Bedarf nach Bauflächen in Coesfeld weiterhin anhält, soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40a „Niemergs Weide“ im beschleunigten §13a-Verfahren eine bauliche Nutzung ermöglicht werden.

C Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40a „Niemergs Weide“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Die Vorgaben zur Anwendung des § 13a BauGB werden eingehalten.

Die Tatbestandsvoraussetzungen (Maßnahme der Innenentwicklung, voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, keine UVP-Pflicht, Grenzwerte der Grundflächengröße wird nicht überschritten) sind erfüllt und die Vorteile (u.a. schnelleres Verfahren, Verzicht auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, kein Umweltbericht) des Verfahrens sollen genutzt werden. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt, eine Anpassung ist nicht notwendig.

Im Rahmen der Offenlage werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Parallel werden die Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und im Internet auf der städtischen Homepage veröffentlicht. Da der Kreis der von der Änderung betroffenen Anlieger sich klar abgrenzen lässt, wird auf eine Bürgerinformationsveranstaltung verzichtet. Die Anlieger werden über ein Schreiben zum Vorhaben informiert und können während der Öffentlichkeitsbeteiligung ihre Stellungnahmen und Bedenken abgeben.

Anlagen:

1. Übersichtsplan Geltungsbereich
2. Entwurf - Bebauungsplan Nr. 40a „Niemergs Weide“
3. Entwurf – Begründung zum Bebauungsplan Nr. 40a „Niemergs Weide“
4. Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1