

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

Datum:
13.09.2023

Beratungsfolge:
Ausschuss für Planen und Bauen

Sitzungsdatum:
28.09.2023

Entscheidung

**88. Änderung des Flächennutzungsplans "Baakenesch Nord"
- Beschluss zur Durchführung der Änderung gem. § 2 BauGB
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1)
BauGB**

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, die 88. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Coesfeld durchzuführen.

Der Bereich ist in der beigefügten Übersichtskarte umrandet.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 (1) und 4(1) BauGB frühzeitig an dem Planverfahren zu beteiligen.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der rund 1,65 ha große Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich im östlichen Stadtrandgebiet von Coesfeld ca. 1,6 km westlich des Coesfelder Innenstadtkerns.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Obstplantage von „Marienburg-Haus Hall“
- im Osten durch die Betriebsflächen „Marienburg-Haus Hall“
- im Süden durch den Ortsrand des Siedlungsbereichs „Baakenesch sowie
- im Westen durch die Straße „Lindenallee“

Die 88. Änderungsabgrenzung definiert die Planzeichnung. Ihre Lage im Stadtgebiet geht aus der Anlage 1 hervor.

B Planungsanlass / Zielsetzung

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung von Wohnbauflächen im Plangebiet zu schaffen.

Vor dem Hintergrund des weiterhin bestehenden dringenden Bedarfes an Wohnbauflächen, wird zur planungsrechtlichen Vorbereitung der angestrebten Umnutzung die Änderung des Flächennutzungsplanes von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ erforderlich.

Es werden 40 Baugrundstücke entstehen für kleine Wohngebäude, sogenannte Mikrohäuser und kleine Einfamilienhäuser. Das gesamte Gebiet wird von einem Erschließungsträger entwickelt und erschlossen. Als Erschließungsträger fungiert die Sommerkamp GmbH (Kupferstraße 29, 48653 Coesfeld). Im Hintergrund steht die VR-Bank Westmünsterland, die ein großes Interesse daran hat, die erste Mikrohaussiedlung in der Region zu entwickeln.

Aufgrund eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes (Az. BVerwG 4 CN 3.22, Urteil vom 18. Juli 2023) ist für das Baugebiet „Wohnen an der Marienburg – Erweiterung“ nunmehr zunächst eine Flächennutzungsplanänderung sowie darauffolgend eine Bebauungsplanänderung im Regelverfahren notwendig.

Das Bundesverwaltungsgericht hat entschieden, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen.

Mit der nächsten BauGB-Novelle ist eine Aufhebung der Vorschrift des § 13b BauGB geplant. Bis dahin erfolgt keine Anwendung wegen des Anwendungsvorrangs EU-Recht.

Für das Wohngebiet „Baakenesch Nord“ bedeutet die Umstellung in ein Regelverfahren, dass die verfahrenserleichternden Vorteile des beschleunigten Verfahrens nunmehr nicht genutzt werden können, sondern

- der Flächennutzungsplan geändert statt angepasst werden,
- eine Umweltprüfung (Umweltbericht) für die Bauleitpläne erstellt werden,
- eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan erfolgen muss und
- eine frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB notwendig wird.

C Verfahren

Im Regionalplan Münsterland ist der Bereich der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ festgesetzt. Das Planvorhaben ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Mit Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB auch der Bebauungsplan Nr. 162 „Wohngebiet Baakenesch Nord“ aufgestellt (Vorlage 296/2022).

Aufgrund der nicht vermeidbaren Verfahrensverzögerung durch den Wegfall des § 13b BauGB, die den Vorhabenträger in diesem Fall in seinem bisherigen Zeitplan hart trifft, soll allein der Ausschuss für Planen und Bauen den Beschluss abschließend fassen. Erst Ende Oktober würde der nächste Rat tagen. So kann für das in sich abgestimmte Projekt eine weitere Verzögerung aufgrund der Sitzungsfolge vermieden werden.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Vorentwurf – 88. Änderung des Flächennutzungsplans (Planzeichnung)
3. Vorentwurf – 88. Änderung des Flächennutzungsplans (Begründung)