

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

Datum:
21.01.2021

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	02.02.2021	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	04.02.2021	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	18.02.2021	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 138 "Wohngebiet Meddingheide II", 1. Änderung
- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB**

Beschlussvorschlag 1 – Aufstellungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Coesfeld beschließt, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 138 „Wohngebiet Meddingheide II“, 1. Änderung aufzustellen und das Bauleitplanverfahren auf Grundlage des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchzuführen.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteils Lette der Stadt Coesfeld und umfasst die Flächen östlich der Straße Peilsweg westlich der Coesfelder Straße sowie nördlich des Wirtschaftsweges. Südlich des Wirtschaftsweges liegt das zum Baugebiet gehörige Regenrückhaltebecken.

Das Plangebiet setzt sich aus den Flurstücken 565 (teilw.), 566, 568-570, 572-574, 576-628 (Gemarkung Lette, Flur 17) zusammen. Die genaue Abgrenzung ist im Übersichtsplan ersichtlich.

Beschlussvorschlag 2 – Beteiligungsbeschluss:

Der betroffenen Öffentlichkeit (Eigentümer im Baugebiet Meddingheide II) sowie den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer 14-tägigen Frist gegeben. Grundlage der Beteiligung sind die vorliegenden Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Wohngebiet Meddingheide II“, 1. Änderung.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 138 „Wohngebiet Meddingheide II“, 1. Änderung liegt am südlichen Rand des Ortsteils Lette im Bereich zwischen dem Peilsweg, der

Kreuzstraße und der Coesfelder Straße. Der Geltungsbereich entspricht dem gleichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 „Wohngebiet Meddingheide II“.

Der Geltungsbereich wird im Nordwesten durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Kreuzstraße, im Nordosten von der Verkehrsfläche der Coesfelder Straße und im Südosten von einer Linie, die in 8,50 m Entfernung südöstlich parallel zum Wirtschaftsweg verläuft und sich im Südwesten auf 44,50 m aufweitet, begrenzt. Die südwestliche Grenze wird durch die nordöstliche Grenze des heutigen Peilsweges gebildet.

Das ca. 3,6 ha große Plangebiet setzt sich aus Teilen der Flurstücke 565 (teilw.), 566, 568-570, 572-574, 576-628 zusammen.

B Planungsanlass / Zielsetzung

Das Wohngebiet Merddingheide II umfasst 42 Grundstücke, von denen nach aktuellem Stand bis auf ein Grundstück alle verkauft sind. Die Planung und Erschließung erfolgt durch die DZ Immobilien und Treuhand GmbH.

Bei der Bearbeitung der ersten Freistellungs-/Bauantragsverfahren für das Baugebiet Meddingheide II im IV. Quartal sind vereinzelt Fragen bzw. Hinweise an die Bauaufsicht der Stadt Coesfeld herangetragen worden: Dachgeschosse und Spitzböden seien in Bezug auf die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen aus dem Bebauungsplan Nr. 138 „Wohngebiet Meddingheide II“ nicht wunschgemäß ausbaubar.

Als Bezugshöhe wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 138 „Wohngebiet Meddingheide II“ bisher NHN-Höhen festgesetzt. Diese orientierten sich an den bestehenden Geländehöhen. Die geplanten Endausbauhöhen der Verkehrsflächen wichen jedoch aus entwässerungstechnisch bedingten Gründen von den Geländehöhen ab, sodass die planerisch beabsichtigten Gebäudehöhen bzw. Trauf- und Firsthöhen (4,00 m / 6,50 m bzw. 9,00 m) bei ortstypischer Bauweise mitunter nicht zu erreichen sind, sofern die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses oberhalb der angrenzenden Verkehrsfläche angenommen wird. Eine Fußbodenhöhe ist im Bebauungsplan nicht zwingend festgesetzt. Daher könnten die Gebäude auch in der planerisch beabsichtigten Form errichtet werden, wenn die Fußbodenhöhe in Höhe der Verkehrsfläche oder geringfügig darunter geplant wird. Dies ist aus Gründen der Sicherheit gegen Starkregen jedoch nicht zu empfehlen. Der Bebauungsplan enthält auch einen entsprechenden Hinweis: *„Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen“*. Damit werden z.B. in Spitzböden wegen fehlender 30 oder 40 cm keine Stehhöhen erreicht oder gehen wg. knapp bemessener Drepel/Kniestockhöhen im Dachraum Nutzfläche verloren. Die 4,00 m / 6,50 m bzw. 9,00 m für die Trauf- und Firsthöhen sind in der in der Begründung zum Bebauungsplan auch als Planungsziel ausdrücklich genannt. Angefragte Befreiungen nach § 31 BauGB konnten seitens der Bauaufsicht jedoch nicht erteilt, weil die Rechtsgrundlage dazu fehlt.

Da auch Mitglieder der Ratsgremien aus Lette deutlich machten, dass die Bauherren in den Gebieten Meddingheide I und II die gleichen Baumöglichkeiten eröffnet werden sollen, ist eine 1. Bebauungsplanänderung zur Höhenfestlegung erforderlich. Nach Abstimmungen der Stadt Coesfeld mit dem Projektentwickler hat dieser im Dezember 2020 ein Informationsschreiben bzgl. eines Änderungsverfahrens des BP Nr. 138 an die Eigentümer:innen verschickt. Auf dieses Schreiben gab es bisher fünf Rückmeldungen, in denen auf eine Anpassung der Höhen gedrängt wird.

Die detaillierte Erläuterung zur Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen ist der Anlage 4 zu entnehmen. Änderungen zur erstmaligen Bebauungsplanaufstellung sind in rot gekennzeichnet.

Ziel der 1. Änderung ist eine Korrektur der Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen, um das in der Begründung des Bebauungsplanes genannte Ziel auch überall im Baugebiet bei den gegebenen Ausbauhöhen der Straße erreichen zu können. Auf Grundlage der nach dem

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 138 vom 26.09.2019 fertiggestellten Erschließungsplanung sollen sich die Höhenfestsetzungen der Trauf- und Firsthöhen 4,00 m / 6,50 m bzw. 9,00 m auf verortete Bezugspunkte mit Höhenangaben in den Straßenverkehrsflächen beziehen. Damit wird die Art der Ausweisung aus dem Bebauungsplan Meddingheide I übernommen. Während im Hausinnern 40 Zentimeter mehr Dremmel/Kniestock zu deutlich mehr Wohnqualität führen, wird eine Firsthöhe von 9 m statt der bisher z.B. 8,60 m vom Nachbargrundstück aus kaum wahrnehmbar sein. Jedenfalls führt diese Erhöhung nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigung z.B. durch Verschattung.

Aus den dargelegten Gründen haben sich DZ Immobilien GmbH und Stadt verständigt, dass die Stadt die 1. Bebauungsplanänderung allein zu den Höhenfestsetzungen mit ihren Bezugspunkten durchführen soll. Die sonstigen Festsetzungen bleiben in der bisherigen Form bestehen.

C Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 bezieht sich ausschließlich auf die Korrektur der Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen, wie sie sowohl im Plangebiet Meddingheide I als auch im Gebiet Meddingheide II städtebauliches Ziel sind. Die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplanes werden damit nicht wesentlich berührt, da das Maß der baulichen Nutzung nur geringfügig angepasst wird. Aus diesem Grund wird die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren kann von einer frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gem. §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben. Betroffene der Änderung sind alleine die Eigentümer im Bebauungsplangebiet, da sich die Änderung der Höhenfestsetzung zu den Grundstücken entlang der Kreuzstraße oder der westlichen Seite des Peilswegs im Gebiet Meddingheide I nicht auswirkt. Die Eigentümer im Plangebiet werden direkt angeschrieben. Aufgrund der nur geringfügigen Änderung des Bebauungsplanes beträgt die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen 14 Tage. Es wird darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf den ursprünglichen Bebauungsplan keine erneute Umweltprüfung durchgeführt wird.

D Zeitplanung Beteiligung und Satzungsbeschluss

Diejenigen, die aktuell bereits bauen oder kurz vor der Einreichung von Bauunterlagen bei der Bauaussicht stehen und die Höhenanpassung nutzen wollen, stehen unter Zeitdruck. Daher schlägt die Verwaltung vor, das erforderliche Bauleitplanverfahren so kurz wie rechtlich zulässig zu gestalten.

Um in der Ratssitzung im März 2021 bereits den abschließenden Satzungsbeschluss fassen zu können muss die eingeschränkte „Betroffenenbeteiligung“ bereits im Februar durchgeführt werden. Verfahrensrechtlich braucht es hierzu keinen Beschluss durch den Rat. Dennoch ist es sinnvoll, dass sich auch die Ratsgremien mit der Art des Verfahrens befassen.. Wenn der Bezirksausschuss den Beschlussvorschlag 2 zur Beteiligung nach §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB beschließt, soll zeitnah nach der Bezirksausschusssitzung mit der Beteiligung begonnen werden. Sollte der Rat eine andere Dauer der Beteiligung für erforderlich halten, müsste die Frist dann verlängert werden.

Der Aufstellungsbeschluss durch den Rat ist rechtlich erforderlich, um nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und nach Durchführung der Beteiligung Bauanträge bzw. Nachträge zu laufenden Baustellen im Baugebiet Meddingheide II - bestenfalls ab dem 22. Februar - nach § 33 BauGB genehmigen zu können, Anträge auf Freistellung werden erst nach Rechtskraft der 1. Änderung eingereicht werden können.

Da die Durchführung der Beteiligung, die Abwägung und die Erstellung der Vorlage zum Satzungsbeschluss vor Ende Februar voraussichtlich noch nicht fertiggestellt werden können, werden die Sitzungsunterlagen Anfang März für den Bezirksausschuss am 04.03.2021 nachgereicht.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Entwurf – Bebauungsplan Nr. 138 „Wohngebiet Meddingheide II“, 1. Änderung
3. Entwurf – Textliche Festsetzungen
4. Entwurf – Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 138 „Wohngebiet Meddingheide II“, 1. Änderung