

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

Datum:
26.02.2021

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	04.03.2021	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	11.03.2021	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	25.03.2021	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 138 "Wohngebiet Meddingheide II", 1. Änderung
- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen
- Satzungsbeschluss
- Beschluss der Begründung**

Beschlussvorschlag 1:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (gem. § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB) vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlage 5) wird wie folgt beschlossen:

1.1 Es wird beschlossen, dem Hinweis des Bürgers bezüglich einer grundsätzlichen Überschreitung der Trauf- und Firsthöhen um 30 cm nicht zu folgen.

Beschlussvorschlag 2:

Der Rat der Stadt Coesfeld nimmt zur Kenntnis, dass die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 13 (2) Satz 1 Nr. 3 BauGB) vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlage 5) keine Beschlussfassung erfordert.

Beschlussvorschlag 3:

Der Bebauungsplan Nr. 138 "Wohngebiet Meddingheide II", 1. Änderung wird unter Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken als Satzung beschlossen.

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und gemäß den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO. NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW Seite 666), in den zurzeit geltenden Fassungen.

Beschlussvorschlag 4:

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 138 "Wohngebiet Meddingheide II", 1. Änderung einschließlich des Umweltberichtes wird beschlossen.

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 Meddingheide 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 wurde 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:innen im Plangebiet wurden direkt angeschrieben.

D Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (gem. § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB) und der Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 13 (2) Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Abwägungstabelle, die als Anlage 5 beigefügt ist, wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Die Abwägung erfolgt über die Beschlussvorschläge 1 und 2.

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Bebauungsplan
- 3 Textliche Festsetzungen

- 4 Begründung inkl. Umweltbericht
- 5 Abwägungstabelle

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

- 6 Stellungnahmen aus der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (gem. § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB)
- 7 Stellungnahmen aus der Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 13 (2) Satz 1 Nr. 3 BauGB)