

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

Datum:
17.01.2022

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	27.01.2022	Vorberatung
Umweltausschuss	02.02.2022	Anhörung
Ausschuss für Planen und Bauen	03.02.2022	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	17.02.2022	Entscheidung

Bauliche Nachverdichtung in Lette im Dreieck Jansweg/Bergstraße/Coesfelder Straße - Bebauungsplan Nr. 166 „Wohngebiet Jansweg/Bergstraße/Coesfelder Straße,,

- **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB**
- **Veränderungssperre**
- **Eigentümergebeteiligung an Zielformulierung**

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 166 „Wohngebiet Jansweg/Berstraße/Coesfelder Straße“ aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 166 „Wohngebiet Jansweg/Berstraße/Coesfelder Straße“ liegt im Ortsteil Lette.

Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- im Norden und Osten durch den Jansweg,
- im Westen durch die Coesfelder Straße,
- im Süden durch den Kapellenweg, die Magdalenen Straße und die Bergstraße.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Lette, Flur 18, Flurstücke 30, 31, 34, 40, 65, 66, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 120, 121, 124, 125, 127, 129, 130, 131, 135, 136, 148, 158, 159, 184, 194, 196, 198, 200, 204, 206, 208, 209, 210, 211, 212, 231, 232, 244, 245, 246, 247, 261, 262, 334, 335, 352, 353, 367, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 466, 511, 512, 513, 514, 516, 517, 518, 519, 522, 525, 533, 534, 535, 536, 537, 575, 576, 628, 629, 633, 635, 637, 638, 654, 655, 659, 660, 663, 664, 670, 671, 674, 675, 687, 688, 689, 707, 708, 709, 711, 712, 715, 716, 718 (teilweise), 723, 724, 725, 726, 727 und 728.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann aus dem beigefügten Übersichtsplan entnommen werden (s. Anlage 1).

Beschlussvorschlag 2:

Die anliegende Satzung der Stadt Coesfeld über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 166 „Wohngebiet Jansweg/Bergstraße/Coesfelder Straße“ wird beschlossen.

Der Geltungsbereich dieser Satzung hat eine Größe von rd. 7,7 ha und befindet sich ca. 5 km südlich der Stadtmitte Coesfelds im Ortsteil Lette. Das Gebiet wird begrenzt im Norden und Osten durch den Jansweg, im Westen durch die Coesfelder Straße und im Süden durch den Kapellenweg, die Magdalenen Straße sowie die Bergstraße.

Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung liegen folgende Grundstücke:

Stadt Coesfeld, Gemarkung Lette, Flur 18, Flurstücke 31, 34, 40, 65, 66, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 120, 121, 124, 125, 127, 129, 130, 131, 135, 136, 148, 158, 159, 184, 194, 196, 198, 200, 204, 206, 208, 209, 210, 211, 212, 231, 232, 244, 245, 246, 247, 261, 262, 334, 335, 352, 353, 367, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 466, 511, 512, 513, 514, 516, 517, 518, 519, 522, 525, 533, 534, 535, 536, 537, 575, 576, 628, 629, 633, 635, 637, 638, 654, 655, 659, 660, 663, 664, 670, 671, 674, 675, 687, 688, 689, 707, 708, 709, 711, 712, 715, 716, 718 (teilweise), 723, 724, 725, 726, 727 und 728.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs dieser Satzung ist aus dem anliegenden Satzungstext mit Übersichtsplan (Anlage 3) ersichtlich.

Beschlussvorschlag 3:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Grundstückseigentümer im Bereich zwischen Jansweg, Bergstraße und Coesfelder Straße zu beteiligen, ob in diesem bisher von Ein-/Zweifamilienhausbebauung geprägten Wohnquartier eine bauliche Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern verfolgt werden soll oder nicht.

Sachverhalt:

A. Lage und Abgrenzung Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 166 „Wohngebiet Jansweg/Bergstraße/Coesfelder Straße“ hat eine Größe von rd. 7,7 ha und befindet sich ca. 5 km südlich der Stadtmitte Coesfelds im Ortsteil Lette.

Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- im Norden und Osten durch den Jansweg,
- im Westen durch die Coesfelder Straße,
- im Süden durch den Kapellenweg, die Magdalenen Straße und die Bergstraße.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Lette, Flur 18, Flurstücke 30, 31, 34, 40, 65, 66, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 120, 121, 124, 125, 127, 129, 130, 131, 135, 136, 148, 158, 159, 184, 194, 196, 198, 200, 204, 206, 208, 209, 210, 211, 212, 231, 232, 244, 245, 246, 247, 261, 262, 334, 335, 352, 353, 367, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 466, 511, 512, 513, 514, 516, 517, 518, 519, 522, 525, 533, 534, 535, 536, 537, 575, 576, 628, 629, 633, 635, 637, 638, 654, 655, 659, 660, 663, 664, 670, 671, 674, 675, 687, 688, 689, 707, 708, 709, 711, 712, 715, 716, 718 (teilweise), 723, 724, 725, 726, 727 und 728.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann aus dem beigefügten Übersichtsplan entnommen werden (s. Anlage 1).

B. Planungsanlass / Zielsetzung

Anlass Bebauungsplanaufstellung

Das Planungserfordernis im Wohnquartier Jansweg, Bergstraße und Coesfelder Straße (ausgenommen sind die Bereiche der Bebauungspläne Nr. 101 „Bergstraße/Kapellenweg“ und VBP 148 „Wohnquartier Magdalenenhof“) ergibt sich aus einem Bauantrag für ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten über 3 Ebenen im rückwärtigen Gartenbereich (Bebauung in 2. Reihe) an der Magdalenen Straße.

Das umliegende ältere Wohnquartier ist gekennzeichnet von I- bis II-geschossigen Ein- oder Zweifamilienhäusern in Einzelhausbauweise, ggf. mit untergeordnetem Ausbau eines Spitzbodens in der 3. Ebene. Dies ist selbst entlang der Coesfelder Straße das städtebaulich prägende Bild. Im Bereich Isselweg/Jansweg ist ein Mehrparteienhaus mit rd. 270 m² Grundfläche und 6 Wohneinheiten im Jahr 1994 errichtet worden, was bereits die übliche Grundfläche im Umgebungsbereich übersteigt. Dies stellt sich aber mit einer niedrigen Traufe noch zurückhaltend dar, ist eingegrünt und steht auf vergleichsweise großem Grundstück (25% der Fläche bebaut). Seit dieser Zeit stellt dieses Gebäude das Größte in seiner Umgebung dar.

Der Antragsteller des oben genannten Bauantrags zieht als Vorbild für das Beurteilungskriterium des „sich Einfügen“ nach § 34 BauGB die Wohnbebauung des BHD im Eckbereich Kapellenweg/Magdalenenstraße heran. In unmittelbarer Nachbarschaft gibt es zwar Vorbilder für Wohnhäuser im Sinne „Bauen in 2. Reihe“. Mit einer Gebäudegrundfläche von 198 m² für das zurückliegende III-geschossige Haus und einer Dichte von fast 40 % des Gesamtgrundstücks unter Hinzuziehung des Vorderhauses erlangt das Grundstück aber eine für das Gebiet untypische hohe bauliche Dichte. Durch die lange Zufahrt bis in das Gartengrundstück und der Herrichtung von 6 nachzuweisenden Stellplätze wird das Grundstück zudem ergänzend stark versiegelt mit Nebenanlagen.

Die Bebauung des vom BHD errichteten und betreuten „Magdalenenhofes“ mit II-geschossigen Baukörpern ist über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 148 im Jahr 2019 zulässig gemacht worden, weil sich ein solches Bauvolumen nicht nach § 34 BauGB hätte umsetzen lassen. Auf Grundlage eines Architekturwettbewerbs ist hier eine zusammenhängende Wohn- und Betreuungsanlage entstanden, die im Quartier eine städtebauliche Besonderheit darstellt. Sie könnte daher städtebaulich-planungsrechtlich als „Fremdkörper“ im Sinne des § 34 BauGB eingestuft werden und daher nicht als Vorbild für vorgenanntes Bauantragsgebäude zählen. Da die Anlage aber aufgrund ihrer sehr gut gelungenen Verteilung des Bauvolumens im Grundstück hinsichtlich des Erscheinungsbildes nicht „aus den Fugen geraten ist“ könnten sich im Klagefall auch die Position durchsetzen, dass es durchaus als Vorbild dient.

Im Falle der bejahenden Fremdkörperauslegung für die BHD-Anlage ist das geplante Neubauprojekt im verbleibenden Wohnquartier zu großvolumig und die Grundstücksbebauung zu dicht, sodass der Bauantrag abgelehnt werden kann. Denn eine Zustimmung der Bauaufsicht würde aufgrund eines erstmals sehr hohen Ausnutzungsgrades eines Grundstücks bodenrechtliche Spannungen auslösen – es ist unzulässig ein neues Vorbild für großvolumige Bebauung zu schaffen. Das sieht der § 34 BauGB rechtlich nicht vor (wohlgemerkt: die BHD-Anlage ist über einen Bebauungsplan abgesichert entstanden). Nachbarn, die nicht mit einer solchen Bebauung einverstanden wären (andere wären ggf. erfreut), könnten zurecht Einspruch dagegen erheben.

Im Falle der ablehnenden Fremdkörperauslegung sind im Wohnquartier zukünftig flächendeckend großvolumige Gebäude im Sinne von Mehrparteienhäusern nach § 34 BauGB zulässig, lediglich die Dichte der Bebauung auf dem Grundstück dürfte nicht zu eng ausfallen. Dem Gebiet könnte ein starker Wechsel des Gebietscharakters bevorstehen.

Da diese Fragestellung, die in die eine wie die andere Richtung entschieden werden könnte, bei dem vorliegenden Bauantrag und der Mehrparteienbebauung im Raum steht, aber auch zukünftig immer wieder im Wohnquartier im Raum steht wird, ist ein Steuerungsbedarf für dieses Wohnquartier nach § 1 (3) BauGB festzustellen. Die Fragestellung ist auch schon 2018 mit dem Start des Bebauungsplanverfahrens Nr. 148 erörtert worden, was für planungsrechtliche Auswirkungen das BHD-Vorhaben ggf. auslöst. Nun also bedarf es der Aufstellung eines

Bebauungsplans, um zu prüfen, welche städtebaulichen Ziele für dieses Quartier festgelegt werden sollen:

- Soll eine Nachverdichtung im Plangebiet bewusst weiter ermöglicht werden und Wohnraum für die stark gestiegene Wohnungsnachfrage in Coesfeld/Lette planungsrechtlich ermöglicht werden? Die Innenverdichtung vor Inanspruchnahme immer weiterer Außenbereichsflächen zu forcieren ist durchaus ein Raumordnungsziel. Wenn eine Nachverdichtung gewollt und unter Betrachtung der vorhandenen Infrastruktur machbar ist, muss im Bauleitplanverfahren festgelegt werden, in welchem Maße und mit welcher Regelungsdichte sie stattfinden soll.
- Oder soll bewusst der Status Quo festgeschrieben werden und ganz bewusst eine bauliche Entwicklung nur zurückhaltend zugelassen werden und vor allem Mehrparteienhäuser ausgeschlossen werden, um den Gebietscharakter zu wahren? Einige wenige restriktive Stellschrauben reichen, um das zu bewirken.

Das zeigt, die Entwicklung kann in zwei unterschiedliche Ausrichtungen erfolgen.

Die Verwaltung hat 2018 in einem ersten Schritt das Stadtgebiet Coesfelds und des Ortsteils Lette hinsichtlich der Nachverdichtungssituation (Anlage 2) und Nachverdichtungspotentiale analysiert. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit und rechtliche Prüfung kann für Lette festgestellt werden, dass sich die Mehrzahl der seit längerem vorhandenen Gebäude und Nachverdichtungen der jüngeren Zeit im Bereich des Geschosswohnungsbaus (2-3 Ebenen) überwiegend im Ortskern vollzogen haben (Coesfelder Straße, Lindenstraße, Bahnhofsallee). Vereinzelt, wo dies nach § 34 BauGB zulässig ist, sind Einfamilienhäuser in Gartenbereichen großer Grundstücke unproblematisch eingefügt worden.

Eine Nachverdichtung Lettes innerhalb der traditionellen Ein-/Zweifamilienhausgebiete zeichnet sich für Mehrparteienhäuser – anders als in einzelnen Coesfelder Gebieten – aufgrund eines Trends der letzten Jahrzehnte nicht ab, auf die jetzt reagiert werden kann und die ggf. bewusst gefördert wird.

Damit die politischen Entscheidungsträger eine Zielrichtung im Bebauungsplan in dem Straßendreieck Jansweg/Bergstraße/Coesfelder Straße bestimmen können, sollte in dem stark von Einzeleigentümer:innen geprägten Gebiet zunächst ein Meinungsbild abgefragt werden, was deren Ziele für ihre Grundstücke sind, bevor Festlegungen getroffen werden.

Anlass der Veränderungssperre

Um zwischenzeitlich eine mögliche Fehlentwicklung im Gebiet auszuschließen, soll parallel mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 166 „Wohngebiet Jansweg/Bergstraße/Coesfelder Straße“ eine Veränderungssperre erlassen werden. Die Bauaufsicht prüft, ob das beantragte Bauvorhaben gem. § 15 BauGB ergänzend zurückgestellt wird.

C. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat für das Plangebiet (Anlage 1) einen Bebauungsplan zu erarbeiten. Aufgrund der Größe des Plangebiets ist dafür das zweistufige Verfahren erforderlich. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Da der Verwaltung ein Bauantrag vorliegt, empfiehlt es sich parallel zu dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans eine Veränderungssperre zu erlassen (Anlage 3).

Bevor der Bebauungsplan erarbeitet wird, sollte das Meinungsbild der Einzeleigentümer:innen eingeholt werden. Sie sollen gefragt werden, was ihre Ziele für ihre Grundstücke sind und ob in diesem bisher von Ein-/Zweifamilienhausbebauung geprägten Wohnquartier eine bauliche Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern verfolgt werden soll oder nicht. Erst im Nachgang an diesen Beteiligungsprozess kann unter Berücksichtigung der Ergebnisse ein Bebauungsplanvorentwurf mit Festsetzungen erarbeitet werden.

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Karte Nachverdichtungsanalyse
- 3 Satzung Veränderungssperre