

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:

Datum:

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Umweltausschuss

02.02.2022

Vorberatung

Ausschuss für Planen und Bauen

03.02.2022

Vorberatung

Rat der Stadt Coesfeld

17.02.2022

Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 17a Teilbereich II "Adolf-Meyer-Straße" - Satzungsbeschluss
- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen
- Satzungsbeschluss
- Beschluss der Begründung**

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag 1:

Die Abwägung der im Rahmen der „öffentlichen Auslegung“ (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlage 5) wird wie folgt beschlossen:

1.1 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass der Fußweg bestehen bleibt.

1.2 Der Anregung, keine Nachverdichtung zu forcieren, wurde bereits zur Offenlage des Bebauungsplans gefolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 „Am Wasserturm“ für die Bestandsgebäude weiterhin gelten zu lassen, wird nicht gefolgt.

1.3 Der Anregung, eine Hinterbebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen, wird nicht gefolgt.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplans geäußert wurden.

Beschlussvorschlag 3:

Der Bebauungsplan Nr. 17a Teilbereich II „Adolf-Meyer-Straße“ 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. 17a Teilbereich II „Adolf-Meyer-Straße“ wird beschlossen.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17a Teilbereich II „Adolf-Meyer-Straße“ befindet sich im südlichen Stadtbereich von Coesfeld und liegt zwischen vorhandener Wohnbebauung sowie dem Gewerbegebiet „Am Wasserturm“. Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- Im Norden durch Wohnbebauung der Aulkestraße, Spielplatzflächen und einem geplanten Kindergartengrundstück,
- im Osten durch den Lübbesmeyerweg,
- im Süden durch die Adolf-Meyer-Straße und
- im Westen durch ein Parkplatzgrundstück (Flurstück 660).

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 11, Flurstücke 226-230, 453-461, 468.

Die genaue Lage des etwa 11.465 m² großen Plangrundstücks kann dem Übersichtsplan und die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Planurkunde entnommen werden.

B Planungsanlass / Zielsetzung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 27.02.2020 (siehe Vorlage 011/2020) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 17 „Nachverdichtung Spielplatz Lübbesmeyerweg (Kindertagesstätte) und Adolf-Meyer-Straße“ gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Gemäß § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplan Nr. 17a Teilbereich II „Adolf-Meyer-Straße“ soll aufgestellt werden, um insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit (mehreren) Kindern oder beispielsweise Mehrgenerationenwohnen zu befriedigen.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17a Teilbereich II „Adolf-Meyer-Straße“ wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung und den städtebaulich verträglichen Ausbau von Wohngebäuden im vorderen Bereich der Grundstücke geschaffen. Ziel ist der Erhalt des Charakters eines Einfamilienhausgebietes mit großen Gartengrundstücken.

Der Bebauungsplan ist im beschleunigten Verfahren aufgestellt worden, so dass auf die frühzeitige Beteiligung gemäß 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet wurde. Dennoch stand die Verwaltung frühzeitig in enger Abstimmung sowohl mit der Eigentümerschaft im Plangebiet als auch mit angrenzenden Eigentümer:innen der Aulkestraße (siehe Vorlage 173/2021 mit Ergänzungsvorlagen -/1 und -/2 und Vorlage zur Offenlage 305/2021).

C Anpassung einer textlichen Festsetzung und eines Hinweises

Nach der Offenlage des Plans ist klarstellend ein Hinweis und eine textliche Festsetzung angepasst worden. Die textlichen Festsetzungen bekommen keinen anderen Inhalt, sondern es wird auf die gültige Rechtsnorm der Landesbauordnung NRW verwiesen. Die letzte Änderung der Bauordnung NRW erfolgte am 02.07.2021. Im § 6 (7) BauO NRW wird statt einer Überschreitung durch Dämmung der Bestandsgebäude von 0,25 nunmehr 0,30 m gewährt: „Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben Maßnahmen zum Zwecke (...) der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden (...) außer Betracht, wenn sie eine Stärke von nicht mehr als 0,30 m aufweisen.“ Durch die Landesbauordnung wird eine sanierungsbedingte

Unterschreitung der Abstandsflächen bereits gewährt und in der textlichen Festsetzung muss darauf nicht hingewiesen werden. Auf eine erneute Offenlage des Bebauungsplans kann aufgrund der Klarstellung der Festsetzung und Ergänzung des Hinweises verzichtet werden.

Die textliche Festsetzung Nr. B 3 wird wie folgt klarstellend angepasst:

Baukörpergestaltung

Bei Doppelhäusern sind eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe einzuhalten (s. C 6).

Die Sätze „Von der Einheitlichkeit der Baukörpergestaltung kann bei der energetischen Sanierung der Bestandsgebäude abgewichen werden. Die festgesetzten Baugrenzen/Baulinien zur Erschließungsstraße (Lübbesmeyerweg bzw. Adolf-Meyer-Straße) können in diesem Fall um 0,25 m überschritten werden.“ werden gestrichen. Der Verweis auf die Vorschriften der Landesbauordnung im Hinweis C 6 ist ausreichend.

Der Hinweis Nr. C 6 ohne Festsetzungscharakter wird wie folgt klarstellend ergänzt und geändert:

Energetische Sanierung von Gebäuden

Bei der energetischen Sanierung der Gebäude können die festgesetzten Höhenmaße und die überbaubaren Flächen geringfügig überschritten werden (§ 6 (14) BauO NRW). Die Baumaßnahme muss der Verbesserung des Wärmeschutzes dienen; die Stärke der Dämmung und des Fassadenmaterials und/oder die Anhebung der Dachhaut darf nicht mehr als 0,30 m betragen. Für diese Maßnahmen muss ein Bauantrag an die Bauaufsichtsbehörde gestellt werden.

D Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der „öffentlichen Auslegung“ (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 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
- 5 Abwägungstabelle
- 6 Stellungnahmen im Rahmen der „öffentlichen Auslegung“ (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)
- 7 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken

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

- 8 Schallgutachten
- 9 Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I)

