

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

Datum:
14.04.2022

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	03.05.2022	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	05.05.2022	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	19.05.2022	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 166 "Wohngebiet Jansweg/Bergstraße/Coesfelder Straße" - Auswertung Rückmeldungen Eigentümer:innen

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, den Bebauungsplans Nr. 166 unter Berücksichtigung der Rückmeldungen und weiterer Beteiligung der Eigentümer:innen weiterzubearbeiten. Die Verwaltung wird beauftragt unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse und der Erkenntnisse aus dem geplanten Workshop „Nachverdichtung“ eine städtebauliche Zielvorstellung zu erarbeiten

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 4).

B. Planungsanlass / Zielsetzung

Mit Vorlage 008/2022 hat der Rat in seiner Sitzung am 17.02.2022 das Planungserfordernis im Wohnquartier Jansweg, Bergstraße und Coesfelder Straße (ausgenommen sind die Bereiche der Bebauungspläne Nr. 101 „Bergstraße/Kapellenweg“ und VBP 148 „Wohnquartier Magdalenenhof“) erkannt und den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 166 „Wohngebiet Jansweg/Bergstraße/Coesfelder Straße“ gefasst. Anlass ist ein der Bauaufsicht vorliegender Bauantrag für ein Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten über 3 Ebenen im rückwärtigen Gartenbereich (Bebauung in 2. Reihe) an der Magdalenen Straße, der nach Einschätzung der Bauaufsicht der Stadt Coesfeld nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig ist, da das Bauvorhaben die Prüfparameter des „Sich Einfügens“ nicht erfüllt. Dies wird in Vorlage 008/2022 ausführlich beschrieben.

Mit Beschluss 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“ wurde festgelegt, für die inhaltliche Bearbeitung des Bebauungsplan im ersten Schritt ein Meinungsbild unter den Eigentümer:innen abzufragen, in welche Richtung eine städtebauliche Steuerung im Plangebiet erfolgen soll.

Die Fragestellungen in Vorlage 008/2022 lautete:

- 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.

Um eine zwischenzeitliche Fehlentwicklung zu vermeiden, wurde in Beschluss 2 eine Veränderungssperre zur Bebauungsaufstellung beschlossen

C. Beteiligung der Eigentümer:innen

Der Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung, Verkehr hat die Eigentümer:innen in dem Plangebiet am 22.02.2022 zu einer Informationsveranstaltung eingeladen. Nach der Einführung durch die Verwaltung in die Einschätzung der Zulässigkeit der beantragten Bauvorhaben und in eine Übersicht, welche Vorhaben nach dem jetzigen Planungsrecht § 34 BauGB zulässig wären, wurde die Diskussion mit den Eigentümer:innen eröffnet, ob und in welche konkrete Richtung sie ein Steuerungserfordernis für ihr Quartier sehen oder nicht (insbesondere Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern). Zudem gab es die Möglichkeit Rückfragen zu stellen (Präsentationsfolien s. Anlage 1). Aufgrund der Corona-Situation wurde sich für eine Videokonferenz entschieden, statt einer Präsenzveranstaltung.

Um Aussagen über das Meinungsbild der Eigentümer:innen treffen zu können und auf Grundlage dessen einen Bebauungsplan zu erarbeiten, sind schriftliche Stellungnahmen erforderlich. Mit dem Einladungsschreiben wurde den Eigentümer:innen ein Formblatt zum Ausfüllen (Ankreuzfunktion mit freien Antwortmöglichkeiten) zugeschickt. Ein formalisierter Bogen erleichtert Personen ohne vertiefte Kenntnisse im Baurecht die Antwort und der Stadtverwaltung die Auswertung. Die Eigentümer:innen wurden gebeten den Bogen im Nachgang an die Informationsveranstaltung ausgefüllt an den Fachbereich 60 schicken.

Das Plangebiet lässt sich in 101 Grundstückseinheiten unterteilen. Angeschrieben wurden 136 Eigentümer:innen (u.a. Ehepartner, Geschwister, Eigentumswohnungen). Mitunter befinden sich auch mehrere Grundstücke im Besitz von einer Person. Wenn nur ein Ehepartner, Familienmitglied etc. eine Rückmeldung abgegeben hat, ist von einer Übereinstimmung hinsichtlich der Stellungnahme auszugehen. Im Falle eines Mehrfamilienhauses an der Coesfelder Straße wurde nur für eine Einheit eine Stellungnahme abgegeben, dies wurde im Übersichtsplan entsprechend gekennzeichnet. Bei mehreren Eigentümer:innen pro Grundstück wurden zum Teil sehr verschiedene Sichtweisen abgegeben, trotz nicht erfolgter Realteilung des Grundstücks wird in dem Fall von zwei Einheiten ausgegangen (z.B. Coesfelder Straße 25/25a, 35/35a, Magdalenen Straße 1/1a).

Bei der Stadtverwaltung wurden 69 ausgefüllte Formblätter eingereicht (Anlage 2), diese bezogen sich auf 58 Grundstückseinheiten (z.B. von beiden Ehepartnern ausgefüllt). Für 43 von 101 Grundstückseinheiten wurde kein Formblatt abgegeben. Da eine Unterschrift unter der Stellungnahme der Nachbarschaft aber auch als Rückmeldung zu werten ist, wurde für 32 Grundstückseinheiten keinerlei Rückmeldung abgegeben, d.h. für zwei Drittel des Plangebiets liegt eine Rückmeldung vor (Formblatt und/oder Unterschriftenliste).

Ergebnis der Befragung (Formblatt)

Rund 36 % der Grundstückseinheiten (36 von 101) – bei insgesamt 57 % Rücklaufquote aber damit die Mehrheit aus den Rückmeldungen – spricht sich für Variante 1, einen restriktiv angelegten Bebauungsplan, aus. Sie sind daran interessiert, dass der Gebietscharakter des Wohnquartiers Jansweg, Bergstraße und Coesfelder Straße in Zukunft durch restriktive Vorgaben in einem Bebauungsplan gewahrt wird. Der Status Quo soll festgeschrieben, eine bauliche Entwicklung nur zurückhaltend zugelassen und Mehrfamilienhäuser soweit möglich ausgeschlossen werden. Sie verzichten damit bewusst auf ihr Baurecht gemäß § 34 BauGB – nach dem auf den Grundstücken Mehrfamilienhäuser und großvolumige Gartenlandbebauung zulässig wären. Die genauen Festsetzungen sind im Nachgang zu erarbeiten, z.B. GRZ 0,4 oder besser weniger (d.h. 40 % oder besser weniger des Grundstücks bebaubar), maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude, maximal 2 Vollgeschosse und nur ganz untergeordnet die Nutzung von weiterem Dachraum, keine Staffelgeschosse.

Für die alleinige Begrenzung der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten auf 2 je Gebäude im Bebauungsplan (d.h. keine Mehrfamilienhäuser) stimmten 17 % der Grundstückseinheiten (17 von 101) (Variante 2).

Sechs von 101 Grundstückseinheiten sprechen sich für Variante 3 und damit für straßenbezogene Festsetzungen aus. Aufgrund der Vorprägungen entlang der Coesfelder Straße und der Bergstraße sollten diese beiden Straßen separat vom übrigen Plangebiet betrachtet werden (z.B. mehrere Wohneinheiten, bis zu 3 Geschosse, höhere Gebäude als im inneren Quartiersbereich).

Sechs Grundstückseinheiten befürworten die bauleitplanerische Überplanung des Wohnquartiers, die zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude soll auf maximal 3 – 4 festgesetzt werden gemäß Variante 4.

Für Variante 5 mit maximal 5 – 6 Wohneinheiten pro Gebäude sprachen sich zwei Grundstückseinheiten aus (von 101).

Rund 3 Grundstückseinheiten sprachen sich für Variante 6 aus. Sie befürworten eine bauleitplanerische Überplanung des Wohnquartiers. Eine Begrenzung der Wohneinheiten solle aber nicht erfolgen und die bauliche Dichte an den Maximalwerten der Baunutzungsverordnung im Bebauungsplan ermöglicht werden (GRZ 0,4, d.h. bis zu 40 % des Grundstücks bebaubar).

Fünf Grundstückseinheiten – u.a. Eigentümer:in des Grundstücks mit Bauantrag – wünschen gemäß Variante 7, dass über die Zulässigkeit von Bauvorhaben mit mehreren Wohneinheiten oder Gartenlandbebauung weiterhin nach § 34 BauGB entschieden wird. Sie sprechen sich gegen eine bauleitplanerische Überplanung aus. Ihnen sei bewusst, dass es zu einem sukzessiven Wandel durch größere Gebäude (u.a. MFH) entlang der Straßen und in den Gartenbereichen in dem Wohnquartier kommen könne, dies sei verträglich. Ein Ehepaar hat diesen Satz gestrichen. Ohne einen Bebauungsplan kann dies aber nicht verhindert werden.

Zu berücksichtigen ist, dass bei den oben aufgeführten Varianten Mehrfachnennungen möglich waren. Häufig zusammen angekreuzt wurden die Varianten 1 und 2.

Ergänzende freiwillige Angaben

Freiwillig waren die Angaben zur zukünftigen Nutzung des Grundstücks. Knapp 57 % Rücklaufmeldungen (Formblatt) haben die Angaben zur zukünftigen Nutzung des Grundstücks gemacht. Zu 23 Grundstückseinheiten wurde angegeben, dass in den nächsten Jahren keine Veränderung auf ihrem Grundstück angedacht ist (weiterhin Eigennutzung des Grundstücks, kein Neubau, kein wesentlicher Anbau etc.). Bei 12 Grundstückseinheiten wird eine eventuelle Änderung der Gestalt des Grundstücks für möglich gehalten (z.B. Übergabe an Kinder, Umbau des Dachgeschosses, Teilung des Grundstücks, zusätzliche Wohneinheiten, Anbau, Neubau). Drei Grundstückseinheiten räumten Überlegungen zum Verkauf des Hauses bzw. zu einem Teil des Grundstücks ein. Zweimal wurde „ggf. ändern“ und „Verkauf“ angekreuzt (Mehrfachnennung).

Einige Eigentümer:innen nutzten die Option zu weiteren Angaben in dem Textfeld des Formblatts. Angeregt wurde u.a. die Änderung der Stellplatzsatzung (mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit), da bereits aktuell keine Parkmöglichkeiten für Besucher:innen aufgrund von entlang den Straßen abgestellten Pkws der Anwohner:innen vorhanden seien. Ein Vorschlag ist die Kopplung der Anzahl der Wohneinheiten und der Grundstücksfläche (1 Wohneinheit pro 250 m²). Sowohl in der Informationsveranstaltung als auch im Formblatt wurde eine Nachverdichtung in dem Gebiet kritisch gesehen, da die Kanäle und Stromleitungen aus den sechziger Jahren dafür nicht ausgelegt seien und auf Kosten aller erneuert werden müssten. Entscheidend sei aber, dass mit einem Bebauungsplan die Nachverdichtung dort nicht erst ermöglicht oder durch die Stadt forciert wird, sondern diese bereits nach § 34 BauGB zulässig ist bzw. ein Ausschluss von Nachverdichtung ebenso unzulässig. Mit einem Bebauungsplan könnten aber z.B. nur Ein- und Zweifamilienhäuser an der Magdalenen Straße zulässig sein. Die maximale Anzahl der Wohneinheiten lässt sich gemäß § 34 BauGB nicht regeln. Sofern sich das Vorhaben einfügt und die benötigten Stellplätze nachgewiesen werden, wären aktuell auch Mehrfamilienhäuser zulässig. Weitere Anregungen sind eine GRZ von 0,35 und der Ausschluss von „Schottergärten“. Ein Anlieger sprach sich dafür aus, Anbauten zu ermöglichen, aber nicht II-geschossig. Da II-geschossige Gebäude im gesamten Gebiet allerdings bereits vorzufinden sind, ist ein Ausschluss nicht mehr möglich. Einige verweisen auf den „Sammelbrief“ der Nachbarschaft.

Weitere Rückmeldungen

Neben dem o.g. Formblatt der Stadtverwaltung gab aber auch weitere Formen der Rückmeldung (ebenfalls Anlage 2). Drei Personen haben sich in einem selbst formulierten Schreiben an die Stadtverwaltung gewandt und ihre Vorstellungen zur Zukunft ihres Quartiers und Bebauungsplan niedergeschrieben. Zudem wurde eine Unterschriftenliste an die Bürgermeisterin, die Vorsitzenden der Ratsfraktionen und die Stadtverwaltung geschickt. Nach der Informationsveranstaltung habe es einen regen Austausch zwischen den Anwohner:innen gegeben. Der Inhalt der Gespräche sei zusammengefasst worden und in einer gemeinsamen Stellungnahme der Nachbarschaft zusammengefasst worden. Die Unterzeichner sprechen sich für Folgendes aus: a) der Siedlungscharakter des Wohngebiets soll erhalten bleiben, b) großformatige Häuser/Mehrfamilienhäuser – wie im vorgestellten Bauantrag – sollen ausgeschlossen bleiben, c) eine Nachverdichtung dürfe nur restriktiv erfolgen, d) als Vorbild für den zu erarbeitenden Bebauungsplan Nr. 166 solle der Bebauungsplan Nr. 101 „Bergstraße/Kapellenweg“ dienen („nur Einzel oder Doppelhäuser“, maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude, „maximal 1,5 Vollgeschosse“, Mindestgröße Baugrundstücke Einzelhausbebauung 400 m² und beim Doppelhaus 300 m², Grundflächenzahl „höchstens“ 0,3). Auf die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 102 wurde vermutlich bewusst nicht eingegangen (eingeschossig, geneigte Dächer, Trauffhöhe maximal 3,75 m, Firsthöhe maximal 7,5 bzw. 9,0 m). Die Liste der Unterzeichner wirkt auf den ersten Blick sehr lang (5 Seiten). Beachtet werden muss dabei aber, dass für die Aufstellung des Bebauungsplans nur die Eigentümer:innen von Grundstücken aus dem Gebiet gewichtet werden können. Die Unterschriften von Kindern, Mieter:innen, sonstigen Bewohner:innen etc. sind für die Auswertung nicht relevant (entsprechende Anmerkungen in Anlage 2). Unterzeichnet wurde die Unterschriftenliste von 43 der 101 Grundstückseinheiten. um Teil wurde das Formblatt ausgefüllt, ein ergänzendes

Schreiben abgegeben und die Unterschriftenliste unterzeichnet. Daher wurde ergänzend berechnet, wie groß der Anteil der generellen Rückmeldung zu dem Bauleitplanverfahren war: 69 der 101 Grundstückseinheiten bzw. 87 der 136 Eigentümer:innen (64 %) haben sich zur Zukunft ihres Quartiers geäußert (absolut:).

Die Rückmeldung pro Grundstück wurde je nach Antwort farblich in einen Übersichtsplan (Anlage 3) eingezeichnet, die Grundstücke ohne Rückmeldung sind weiß geblieben. Einen Sonderfall stellen die Grundstücke mit mehreren Eigentümer:innen dar (u.a. Zweifamilienhaus, Mehrparteienhäuser mit Eigentumswohnungen). Jede:r Eigentümer:in bzw. Eigentümergemeinschaft ist anteilig zu bewerten. In dem Übersichtsplan wurde dies entsprechend berücksichtigt, in dem die Grundstücksflächen je nach Anzahl der Eigentumsparteien aufgeteilt wurden. Die Grundstücke, bei denen die Eigentümer:innen die gemeinsame Stellungnahme der Nachbarschaft unterzeichnet haben, wurden mit einem Stern gekennzeichnet. In der Regel liegen diese über grün markierten Grundstücken (restriktiver Bebauungsplan), aber es gibt auch fünf gegenläufige Rückmeldungen.

Der Übersichtsplan verdeutlicht die insgesamt uneinheitliche, in Teilbereiche aber auch homogenere Sichtweise der Eigentümer:innen im Wohnquartier.

1. Entlang der Coesfelder Straße, der Bergstraße und der Ecke Isselweg/Jansweg wurden wenig Rückmeldungen abgegeben. Dies mag auf die andere Vorprägung zurückzuführen sein (Mehrfamilienhäuser, 3. wirksame Ebene, starke Versiegelung, Gewerbe etc.). Dies mag auch der Grund sein, dass vier Eigentümer:innen/Grundstückseinheiten an der Coesfelder Straße sich für straßenbezogene Festsetzungen in dem Bebauungsplan ausgesprochen haben, zwei weitere lehnen einen Bebauungsplan ab. Auf der anderen Seite spricht sich gut die Hälfte der dortigen Rückmelder:innen für einen restriktiven Bebauungsplan und maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude aus. Sie scheinen eine Umwandlung von Ein-/Zweifamilienhäusern zu Mehrfamilienhäusern entlang der Coesfelder Straße kritisch zu sehen. Maximal 5-6 Wohneinheiten werden an der Ecke Bergstraße/Magdalenen Straße und im Norden des Janswegs gewünscht.
2. Entlang der Magdalenen Straße und des Janswegs ist das Meinungsbild der Eigentümer:innen recht eindeutig: sie sprechen sich hauptsächlich für einen restriktiven Bebauungsplan, maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude und Festsetzungen orientiert am Bebauungsplan Nr. 101 aus. Im nördlichen Bereich der Magdalenen Straße wünschen zwei Eigentümer:innen aber auch weiterhin das Baurecht nach § 34 BauGB (Mehrfamilienhäuser geplant), wobei einer zudem auch den Sammelbrief der Nachbarschaft unterschrieben hat (maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude). Im selben Bereich des Plangebiets (Stich und Knick Magdalenen Straße) gibt es weitere Widersprüche bei der Rückmeldung: mehrere Personen sprachen sich für 3 bis 4 Wohneinheiten aus, kreuzten aber auch die Variante 1 auf dem Formblatt an und/oder unterschrieben die Unterschriftenliste der Nachbarschaft (sehr restriktiv).
3. In der Auswertungstabelle (Anlage 4) wurden die Rückmeldungen nach Adressen sortiert. Hier wird deutlich, dass der Großteil der Gebäude von den Eigentümer:innen selbst bewohnt wird. Nur wenige Immobilien werden nicht selbst genutzt (Mietobjekte). Der Wohnort im oder außerhalb des Quartiers wird einen Einfluss auf die Rückmeldung und die Vorstellungen zur Zukunft des Quartiers gehabt haben, da man mitunter direkt von der Entscheidung betroffen ist.

Fazit:

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass etwa zwei Drittel der Grundstückseinheiten (69 von 101) und Eigentümer:innen (87 von 136) eine Rückmeldung zur bauleitplanerischen Überplanung ihres Wohnquartiers abgegeben haben. Die Gründe, weshalb von einem Drittel keine Stellungnahme abgegeben wurde, sind unbekannt. Neben dem Schreiben der Stadt (mit Information zu dem Bauleitplanverfahren, der Einladung zur Informationsveranstaltung und dem Formblatt), wurde im Rahmen der Informationsveranstaltung am 22.02.2022 nochmals um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Auch auf der Homepage der Stadt Coesfeld wurde auf das Beteiligungsverfahren hingewiesen. Umso schwieriger ist es allerdings das Meinungsbild von den

Grundstückseinheiten bzw. Eigentümer:innen ohne Rückmeldung zu deuten – immerhin ein Drittel, denn die Interessen aller Eigentümer:innen müssen in einem Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden.

Es kommt nun in einem höheren Maße auch auf allgemeine städtebauliche Zielsetzungen an, aus denen das Steuerungserfordernis abzuleiten ist. Diese müssen auch auf die in unterschiedlichen Teilen des Plangebiets verschiedenen städtebaulichen Vorprägungen reagieren.

Hinweis: Aus Datenschutzgründen wurde sich dazu entschieden den Übersichtsplan und die Auswertungstabelle lediglich den Ratsmitgliedern und nicht der Öffentlichkeit zu zeigen (d.h. nicht öffentlich). Ohne Rückschlüsse auf einzelne Grundstücke muss sich kein:e Grundstückseigentümer:in der Gefahr aussetzen sich gegenüber den Nachbarn rechtfertigen zu müssen, zumal es widersprüchliche Aussagen zwischen Liste und Einzelsrücklauf gibt. Aufgrund des Aufbaus der Auswertungstabelle erlaubt auch diese Rückschlüsse auf die jeweiligen Grundstücke. Eine Zusammenstellung mit geschwärzten Stellungnahmen ist für die Öffentlichkeit sichtbar – nicht sortiert nach Straßen und Hausnummern, sondern in der Regel nach Eingangsdatum.

D. Weiteres Verfahren mit Empfehlung der Verwaltung / Zeitschiene

Die uneinheitliche Meinung der Eigentümer:innen bzw. fehlende Rückmeldungen zur Zukunft ihres Quartiers verdeutlicht, dass ein Steuerungsbedarf nach § 1 (3) BauGB besteht.

Für ein Grundstück an der Magdalenen Straße liegt ein Bauantrag für ein Mehrparteienhaus (6 Wohneinheiten) im rückwärtigen Grundstücksbereich vor, über den in Kürze entschieden werden muss. Das Vorhaben ist in der Gesamtschau aus Baukörpergröße und Höhe/Nutzungsebenen und Bebauungsdichte unzulässig. Die Rückmeldungen der direkten Nachbarn sind eindeutig, sie sprechen sich für die Wahrung des Gebietscharakters und einen restriktiven Bebauungsplan (maximal 2 Wohneinheiten) aus.

Insofern ist es zurzeit nicht möglich, den Antragstellern Hinweise für eine Überarbeitung zu geben, die den voraussichtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, denn diese voraussichtlichen Festsetzungen sind bei dem uneinheitlichen Meinungsbild nun erst durch die Stadtplanung zu entwickeln. Die Voraussetzungen für Ausnahmen von der Veränderungssperre nach § 14 (2) liegen nicht vor. Es reicht daher nicht, z.B. die Höhe zu verringern, um dann Aussicht auf eine Baugenehmigung zu haben. Stattdessen müssen Bauherren weiter auf den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 167 und die Veränderungssperre verwiesen werden. Die Ergebnisse des Bauleitplanverfahrens sind abzuwarten. Der Bebauungsplan war nicht Teil der im Dezember 2021 vom Ausschuss für Planen und Bauen beschlossenen Prioritätenliste 2022. Aufgrund des Handlungsdrucks infolge des Bauantrags wurde der Aufstellungsbeschluss und die Veränderungssperre Mitte Februar 2022 gefasst. Mit dieser Vorlage wird über die Auswertung der Rückmeldungen und das (nur bedingt eindeutige) Meinungsbild im Gebiet berichtet. Daraus ist absehbar, dass die Erarbeitung eines qualifizierten Bebauungsplans viel Zeit in Anspruch nehmen wird. Aufgrund des heterogenen Gebiets und der uneinheitlichen Rückmeldungen muss zudem rechtlich sorgfältig geprüft werden, inwieweit Baurechte abwägungsfehlerfrei eingeschränkt werden dürfen.

Aufgrund zahlreicher anderer Projekte und begrenzter personeller Ressourcen wird der Bebauungsplan Nr. 166 erst im Jahr 2023 weiterbearbeitet werden können. So können auch die Ergebnisse aus der AG Nachverdichtung in das Projekt einfließen, die in diesem Jahr Leitlinien zu dem Thema entwickeln möchte. Allerdings müsste der Bebauungsplan Nr. 167 dann wegen der Veränderungssperre zügig bearbeitet werden.

Anlagen:

Anlage 1 Präsentation Infoveranstaltung Eigentümer:innen

Anlage 2 Rückmeldungen (nur digital im Ratsinformationssystem abzurufen)

Anlage 3 Übersichtsplan Rückmeldungen (nicht öffentlich)

Anlage 4 Auswertungstabelle Rückmeldungen (nicht öffentlich)