

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

Datum:
05.10.2022

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	19.10.2022	Anhörung
Ausschuss für Planen und Bauen	20.10.2022	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	03.11.2022	Entscheidung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12b "Mehrfamilienhäuser Kalksbecker Weg 36-42"
- Beschluss über den Antrag der Vorhabenträger
- Aufstellungsbeschluss mit Anstoßwirkung der Unterrichtung der Öffentlichkeit

Beschlussvorschlag 1:

Der Antrag der beiden Vorhabenträger auf Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12b „Errichtung von Mehrfamilienhäusern Kalksbecker Weg 36 bis 42“ wird auf Grundlage der beiliegenden Projektpräsentation beschlossen.

Folgende Änderungspunkte werden beschlossen:

1. ...
2. ...

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung i.V.m. § 12 BauGB den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12b „Errichtung von Mehrfamilienhäusern Kalksbecker Weg 36 bis 42“ aufzustellen und das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich von Coesfeld und umfasst die Grundstücke Kalksbecker Weg 36-38 und 40-42 mit zwei Mehrfamilienhäusern im Bestand, die durch vier Mehrfamilienhäuser ersetzt werden sollen.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 15, Flurstück 871
- Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 15, Flurstück 329

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

Beschlussvorschlag 3:

Die Verwaltung wird beauftragt mit den beiden Eigentümern, der Lütkenhaus und Böing Immobilienverwaltung, Gescher und die Wohnungsgenossenschaft Coesfeld eG zur Durchführung der Bauleitplanung einen Städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 1,2 km südöstlich des Coesfelder Innenstadtkerns am Kreuzungspunkt Kalksbecker Weg/Druffels Weg. Das Plangebiet zählt zum großen Wohngebiet Maria Frieden der Stadt Coesfeld, gegenüber des Gemeindezentrums gelegen. Bestandteil des Planbereiches sind zzt. die heutigen zwei Mehrfamilienwohnhäuser Kalksbecker Weg 36-38 und 40-42 mit ihrem noch vergleichsweise großen Freiraumanteil – Gemarkung Coesfeld, Flur 15, Flurstücke 871 + 329.

Es wird begrenzt

- im Osten durch die öffentliche Verkehrsfläche Kalksbecker Weg,
- im Süden durch eine öffentliche Fußwegverbindung zum Hüppelswicker Weg
- im Westen durch zwei Wohnbaugrundstücke
- im Nord durch die öffentliche Verkehrsfläche Druffels Weg

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 3.639 m². Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Anlage 1 zu entnehmen.

B Planungsanlass / Zielsetzung

Die Planungsgrundfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12b „Errichtung von Mehrfamilienhäusern Kalksbecker Weg 36 bis 42“ ist identisch mit der Fläche der beiden heutigen o.g. Mehrfamilienhäuser. Die beiden Eigentümer, die Lütkenhaus und Böing Immobilienverwaltung, Gescher und die Wohnungsgenossenschaft Coesfeld eG haben beschlossen, die nicht mehr als sanierungsfähig eingeschätzten, fast identischen Mehrfamilienhäuser abzureißen und durch vier neue, zeitgemäße Mehrparteienhäuser (je Grundstück zwei) zu ersetzen.

Das Plangebiet wird zurzeit durch den Bebauungsplan Nr. 12 „Druffels Feld“ geregelt. Jedoch ist dort eine Begrenzung der Geschossigkeit auf 2 Geschosse festgesetzt, ergänzt um weitere Festlegungen, die mit dem Planungsziel der beiden Vorhabenträger nicht übereinstimmen. Eine Bebauungsplanänderung wäre notwendig.

Um das Planungsziel und die konkret durchgeplanten Gebäude zeitnah umsetzen zu können, haben die beiden Vorhabenträger nach Vorberatung mit der Stadt nun einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB gestellt – Anlage 2. Darüber hat der Rat zu beschließen.

In Anlage 3 ist das Projekt vertiefend erläutert. In Anlage 4 befinden sich dazu Plandarstellungen. Anlage 5 + 6 sind bereits Rechtspläne, die das Projekt dann im Verfahren durchlaufen würden. Die Begründung ist noch nicht erarbeitet.

Bestehen Anregungen aus Sicht der Ratsgremien, sollten diese angesichts des sehr konkreten Bearbeitungsstandes zum Antragseingang jetzt geäußert werden. Im Umweltausschuss am 19.10. sowie im Planungsausschuss am 20.10.2022 stehen der Architekt der vier Gebäude und der Bearbeiter des Bebauungsplans für Rückfragen zur Verfügung.

C Verfahren

Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren wird nach §12 Baugesetzbuch (BauGB) als „Vorhaben- und Erschließungsplan“ durchgeführt. In diesem Verfahren wird die Fläche des allgemeinen Wohngebietes nach § 9 BauGB geregelt.

Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Es handelt sich dabei um ein „beschleunigtes Verfahren“, das für Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden kann, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Nach Prüfung der gesetzlich vorgegebenen Rahmenbedingungen sind die Beteiligten zu der Auffassung gelangt, dass die Vorgaben zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind. Die zulässigen Größen- und Leistungswerte werden nicht überschritten. Es sind keine Vorhaben geplant, die eine Verpflichtung zur Umweltverträglichkeitsprüfung begründen, oder nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Bereiche betreffen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von relevanten Schutzgütern liegen ebenfalls nicht vor. Die Umweltprüfung entfällt und die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Planung entstehen, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender und übergeordneter Bauleitplan stellt das Plangebiet bereits jetzt als Wohnbaufläche dar.

Liegt auch die Begründung vor, wird der Beschluss der öffentlichen Auslegung nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB dem Ausschuss für Planen und Bauen vorgelegt.

D Empfehlung der Verwaltung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12b „Errichtung von Mehrfamilienhäusern Kalksbecker Weg 36 bis 42“ wird seitens der Verwaltung mit dem Ziel entwickelt, dass die Fläche der beiden Mehrfamilienhäuser mit vier Mehrfamilienhäuser, mit einer höheren Dichte und mehr Wohnraum künftig zu bebauen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12b „Errichtung von Mehrfamilienhäusern Kalksbecker Weg 36 bis 42“ zu beschließen. Auf Grundlage dieses Beschlusses wird das von den Vorhabenträgern beauftragte Planungsbüro die Begründung zum Bebauungsplan erarbeiten und den Bebauungsplan anpassen, wenn noch Anregungen aus den Ratsgremien gegeben werden, die berücksichtigt werden können aus Sicht der Vorhabenträger.

Aufgrund fehlender personeller Ressourcen im FB 60 wird eine begleitende Bearbeitung des Planverfahrens für die hoheitlichen Aufgaben (Bekanntmachung, zeitliche Vorbereitung und Durchführung der Offenlage) erst im Rahmen der Festlegung der Prioritätenliste der Bauleitplanprojekte beschlossen werden können. Angestrebt wird 2023.

E Städtebaulicher Vertrag

Mit den beiden Eigentümer, der Lütkenhaus und Böing Immobilienverwaltung, Gescher und der Wohnungsgenossenschaft Coesfeld eG Die Möllers GmbH & Co. KG wird die Stadt in ersten Schritt einen Städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme des Planverfahrens schließen.

Am Ende des Bauleitplanverfahren ist vor Satzungsbeschluss weiter der Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB zu schließen.

Im Umweltausschuss am 19.10. sowie im Planungsausschuss am 20.10.2022 stehen der Architekt der vier Gebäude und der Bearbeiter des Bebauungsplans für Rückfragen zur Verfügung.

Anlagen:

Anl. 1_Übersichtsplan Geltungsbereich

Anl. 2_Antrag

Anl. 3_Erläuterungen zum Antrag

Anl. 4_Projektübersicht

Anl. 5_Blatt 1 Bebauungsplanvorentwurf

Anl. 6_Blatt 2 Vorhabenvorentwurf