

Federführung:

60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung

Produkt:

01.02 Grundstücksmanagement

60.01 Stadtplanung

60.07 Bauordnung

70.10 Zentrales Gebäudemanagement

Datum:

Beratungsfolge:

Ausschuss für Planen und Bauen

Rat der Stadt Coesfeld

Sitzungsdatum:

01.06.2023

21.06.2023

Vorberatung

Entscheidung

## **Bebauungsplan Nr. 121.3 "Coesfelder Promenaden - Bereich Jakobiwall": Veränderungssperre gem. § 14 BauGB**

### **Beschlussvorschlag:**

Die dieser Vorlage anliegende Satzung der Stadt Coesfeld über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121.3 „Coesfelder Promenaden – Bereich Jakobiwall“ wird beschlossen (Anlage 1).

Das Gebiet der Veränderungssperre liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 121.3 „Coesfelder Promenaden – Bereich Jakobiwall“. Der Geltungsbereich der Satzung hat eine Größe von rund 2,8 ha und befindet sich im südwestlichen Bereich der Innenstadt Coesfelds.

Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- im Norden durch den Jakobiring
- im Osten durch die Gartenstraße und Letter Straße,
- im Süden durch die Wiesenstraße
- im Westen durch die Wiesenstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Stadt,
  - Flur 04, Flurstücke 30, 31, 33 - 42, 43, 47, 48, 138, 139, 143, 144, 158, 227 (teilweise), 228 - 231, 235, 279, 280, 281, 282, 283, 290 (teilweise), 353 und
  - Flur 028, Flurstücke 138 - 140, 142 - 150, 216, 217, 220, 305 und 405.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs dieser Satzung ist aus dem anliegenden Übersichtsplan, der als Anlage 1 Teil dieser Satzung ist, ersichtlich.

## **A Sachverhalt**

Das Gebiet der Veränderungssperre liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 121.3 „Coesfelder Promenaden – Bereich Jakobiwall“. Der Geltungsbereich der Satzung hat eine Größe von rund 2,8 ha und befindet sich im südwestlichen Bereich der Innenstadt Coesfelds. Die Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs der Veränderungssperre kann dem Beschlussvorschlag Nr. 1 entnommen werden (siehe Anlage 1).

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 16.12.2021 für diesen Bereich den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121.3 „Coesfelder Promenaden – Bereich Jakobiwall“ gefasst (Vorlage 390/2021; Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 02/2022 vom 02.02.2022). Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wird das Ziel verbunden, primär die Leitideen für die Promenaden umzusetzen und auch individuell einzelne städtebauliche Besonderheiten je Promenadenabschnitt in den Planbereich zu ergänzen. Als nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vorgesehen.

Für das Grundstück Jakobiwall 4 liegt ein Bauantrag zur Errichtung von zwei Wohnhäusern mit jeweils 5 Wohneinheiten und Carportanlage sowie Fahrradraum vor.

Es war zu befürchten, dass die Durchführung der o.g. Planung für den Bebauungsplan Nr. 121.3 durch das geplante Bauvorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Deshalb hat die untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Coesfeld gemäß § 15 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens mit Bescheid vom 15.08.2022 für einen Zeitraum von 12 Monaten von der Zustellung an gerechnet ausgesetzt. Der Bescheid wurde dem Antragsteller am 19.08.2022 förmlich zugestellt.

Mit einigen, aber nicht allen Eigentümer:innen im südlichen Plangebiet, darunter auch das Grundstück des zurückgestellten Bauantrags, sind erste Gespräche in Form von Einzelgesprächen geführt worden, um unter anderem erste Gedanken der Entwicklungsperspektiven und mögliche Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans sowie das weitere Vorgehen im Bebauungsplanverfahren vorzustellen.

Es ist Mitte Mai 2023 nach den ersten Beratungsgesprächen klar, dass der Bebauungsplan Nr. 121.3 bis zum Ablauf der Zurückstellung des Baugesuchs am 19.08.2023 nicht in Kraft treten wird und auch der Stand nach einer Offenlage gem. § 3(2) BauGB für vorzeitige Baugenehmigungen nach § 33 BauGB nicht erreicht werden kann. Daher ist nun als weiteres Plansicherungsinstrument der Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 121.3 erforderlich (siehe Anlage 1). Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Für das von dem Baugesuch betroffene Grundstück ist auf die Zweijahresfrist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs abgelaufene Zeitraum anzurechnen (§ 17 Abs. 1 BauGB). Der Geltungsbereich der Satzung ist aus dem beigefügten Übersichtsplan in der Satzung als Anlage 1 ersichtlich.

### **Anlagen:**

1. Veränderungssperre Satzung
2. Veränderungssperre Geltungsbereich (Anlage 1 der Satzung)