

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

Datum:
16.11.2023

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	28.11.2023	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	30.11.2023	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	14.12.2023	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 166 "Wohngebiet Jansweg, Bergstraße, Coesfelder Straße" - Verlängerung der Veränderungssperre

Beschlussvorschlag 1:

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

Sachverhalt:

Der räumliche Geltungsbereich (s. Übersichtsplan Anlage 1) des Bebauungsplans Nr. 166 „Wohngebiet Jansweg/Bergstraße/Coesfelder Straße“ hat eine Größe von rd. 4,8 ha und befindet am nördlichen Ortseingang des Ortsteils Lette.

Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- im Norden und Osten durch den Jansweg,
- im Westen durch die östlichen Grundstücksgrenzen der östlichen Bebauung der 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, 210, 211, 244, 245, 246, 247, 261, 262, 334, 335 (teilweise), 352, 353, 453, 454, 455, 456, 457, 511, 512, 513, 514, 516, 517, 518, 519, 522, 525, 575, 576, 633, 635, 659, 660, 663, 664, 675, 707, 708, 709, 711, 712, 715, 716, 718 (teilweise), 725 und 726

Am 17.02.2022 hatte der Rat der Stadt Coesfeld beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 166 „Wohngebiet Jansweg/Bergstraße/Coesfelder Straße“ aufzustellen und das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) durchzuführen. Um eine zwischenzeitliche Fehlentwicklung zu vermeiden, wurde parallel mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 166 „Wohngebiet Jansweg/Bergstraße/Coesfelder Straße“ eine Veränderungssperre erlassen (s. Vorlage 008/2022).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Stadt Coesfeld das Ziel, in diesem Wohngebiet mit Ein- bis Zweifamilienhäusern städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Für das Plangebiet soll zukünftig weiter gelten, dass die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt wird. Lediglich aus der oben genannte Zielstellung ergibt sich der Belang „Beschränkung der Wohneinheiten“, der ein Steuerungserfordernis darstellt. Dies soll durch einen Textbebauungsplan als einfacher Bebauungsplan befriedigt werden.

Der Ausschuss für Planen und Bauen der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 24.08.2023 beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 166 „Wohngebiet Jansweg/Bergstraße/Coesfelder Straße“ durch Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen für die Dauer von einem Monat durchzuführen.

Neben dem Beschluss die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beteiligen, hat der Ausschuss für Planen und Bauen der Stadt Coesfeld ebenfalls am 24.08.2023 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 166 „Wohngebiet Jansweg/Bergstraße/Coesfelder Straße“ entsprechend der in der Vorlage 176/2023 aufgeführten Erläuterungen und der Grenze im Übersichtsplan (Anlage 1) zu verkleinern.

Am 12.10.2023 wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung in Lette für alle interessierten Bürger durchgeführt. Im Fokus der Erläuterungen stand die Herausnahme der Grundstücke östlich der Coesfelder Straße aus dem Geltungsbereich. Nach der Vorstellung der Planungen durch die Stadtverwaltung wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Das vorgestellte Konzept des Bebauungsplans stieß grundsätzlich auf Zustimmung bei den Teilnehmern. Im Rahmen der Informationsveranstaltung wurde seitens der Stadtverwaltung darauf hingewiesen, dass genannte Anregungen, Hinweise und etwaige Bedenken im Rahmen der Veröffentlichung der Planunterlagen schriftlich bei der Stadtverwaltung innerhalb der Frist der Veröffentlichung bis zum 30.10.2023 eingereicht werden müssen, damit diese Berücksichtigung finden können. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind im Rahmen der Veröffentlichung bis zum 30.10.2023 nicht eingegangen.

Anlass der Verlängerung der Veränderungssperre

Die aktuell rechtskräftige Veränderungssperre tritt mit Ablauf der zwei Jahre nach dem Tag ihrer Bekanntmachung am 25.02.2024 außer Kraft. Eine Verlängerung von einem Jahr ist möglich.

Ziel des Bebauungsplans ist die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten zur Wahrung des Gebietscharakters. Dieses Ziel ist zur Offenralge dahingehend präzisiert worden, dass es nur für den Innenbereich des Blocks und nicht auch an der Coesfelder- und Bergstraße gelten soll. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde entsprechend verkleinert ggü. dem Aufstellungsbeschluss.

Zielstellung, Auswirkungen und verkleinerter Geltungsbereich wurden in der Bürgerinformationsveranstaltung am 12.10.2023 im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellt, diskutiert und abschließend im Grundsatz positiv aufgenommen. So gingen keine schriftlichen Stellungnahmen bis Ende der Beteiligungsfrist mehr ein, so dass aus Sicht der Öffentlichkeitsbeteiligung der Plan zum Satzungsbeschluss gebracht werden könnte.

Mit einer Ausnahme sind auch keine Bedenken seitens der Träger öffentlicher Belange eingegangen. Aufgrund der komplexen und noch ungeklärten Thematik im Umgang mit der Abwasserbeseitigung im Niederschlagswasserbereich, mit der sich die Stadt Coesfeld, insbesondere das Abwasserwerk, bezogen auf das gesamte Stadtgebiet aktuell beschäftigen muss, ist ein Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 166 vorab dieser Klärung nicht möglich.

Eine Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr ist im vorliegenden Fall begründet. Die Verlängerung der Veränderungssperre soll sich – nur noch – auf den oben beschriebenen, verkleinerten Geltungsbereich (s. Anlage 1) beziehen.

Anlagen:

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 Satzung Verlängerung Veränderungssperre