

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

Datum:  
19.01.2024

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Planen und Bauen	07.02.2024	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	22.02.2024	Entscheidung

## **Bebauungsplan Nr. 168 "Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen" - Verlängerung der Veränderungssperre**

### **Beschlussvorschlag 1:**

Die anliegende Satzung der Stadt Coesfeld über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 168 „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen“ wird beschlossen.

### **Sachverhalt:**

Der räumliche Geltungsbereich (s. Anlage 1) des Bebauungsplans Nr. 168 „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen“ hat eine Größe von rd. 1,48 ha und befindet sich ca. 750 m nördlich der Stadtmitte Coesfelds.

Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- im Norden durch die Straße Hölkers Kamp,
- im Osten durch die westlichen Grundstücke entlang der Holtwicker Straße,
- im Süden durch den Feldweg sowie
- im Westen durch die Straße Völkers Röttchen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 34, Flurstücke 910, 911, 135, 897, 898, 899, 900, 209, 208, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 139, 138, 140, 999, 1000, 259, 260, 146 teilweise, 347, 348, 942, 943, 144, 145.

Am 07.04.2022 hatte der Rat der Stadt Coesfeld beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 168 „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen“ aufzustellen und das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) durchzuführen. Um eine zwischenzeitliche Fehlentwicklung zu vermeiden, wurde parallel mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 168 eine Veränderungssperre erlassen (s. Vorlage 066/2022).

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. 168 „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen“ 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. 168 „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen“ entsprechend der in der Vorlage 200/2023 aufgeführten Erläuterungen und der Grenze im Übersichtsplan (Anlage 1) zu verkleinern.

Am 05.10.2023 wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung im Sitzungssaal des Rathauses für alle interessierten Bürger durchgeführt. Im Fokus der Erläuterungen stand die Herausnahme der Grundstücke westlich der Holtwicker Straße aus dem Geltungsbereich. Nach der Vorstellung der Planungen durch die Stadtverwaltung wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. 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.

#### Anlass der Verlängerung der Veränderungssperre

Die aktuell rechtskräftige Veränderungssperre tritt mit Ablauf der zwei Jahre nach dem Tag ihrer Bekanntmachung am 12.04.2024 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 Offenlage dahingehend präzisiert worden, dass es nur für den Innenbereich des Blocks und nicht auch an der Holtwicker Straße gelten soll. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde entsprechend verkleinert ggü. dem Aufstellungsbeschluss.

Zielstellung, Auswirkungen und verkleinerter Geltungsbereich wurden in der Bürgerinformationsveranstaltung am 05.10.2023 im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellt und diskutiert. Bis zum Ende der Beteiligungsfrist gingen einige schriftlichen Stellungnahmen ein, so dass hier eine Abwägung erfolgen muss, bevor der Plan zum Satzungsbeschluss gebracht werden kann.

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. 168 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 über die Verlängerung der Veränderungssperre