

Federführung:

60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung

Produkt:

30.04 Sicherheit und Ordnung des Verkehrs

60.01 Stadtplanung

70.01 Verkehrsanlagen

Datum:

25.03.2024

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Bezirksausschuss

09.04.2024

Vorberatung

Ausschuss für Planen und Bauen

11.04.2024

Vorberatung

Rat der Stadt Coesfeld

25.04.2024

Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 154 "Wohnquartier Lette-Nord"

- Grundsatzbeschluss zur Erschließung des Wohnquartiers

- Beschluss über die Verkleinerung des Geltungsbereichs

- Beschluss über die Weiterführung des Verfahrens gem § 215a BauGB

Beschlussvorschlag 1

Die Weiterbearbeitung des Bebauungsplans Nr. 154 Wohnquartier Lette-Nord erfolgt 2024 gemäß den im Sachverhalt beschriebenen Rahmenbedingungen auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs (Anlage 2), welcher die Erschließung des Wohnquartiers über die Coesfelder Straße gegenüber der Paßstiege vorsieht (Variante 2).

Beschlussvorschlag 2

Es wird beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 154 Wohnquartier Lette-Nord entsprechend der aufgeführten Erläuterungen und der Grenze im Übersichtsplan (Anlage 1) zu verkleinern.

Beschlussvorschlag 3

Es wird beschlossen, das begonnene Planverfahren, welches nach § 13b BauGB eingeleitet wurde, mit der Anwendung des § 215a BauGB geordnet zu Ende zu führen.

Sachverhalt:

Ein privater Vorhabenträger möchte seit 2021 am nördlichen Ortseingang in Verlängerung der Tankstelle auf dem Grundstück eines abgängigen landwirtschaftlichen Gebäudes ein kleines Wohnbaugebiet errichten – s. Beschlussvorlage 337/2021 mit

1. dem Aufstellungsbeschluss als Verfahren nach § 13b BauGB,

2. dem Beschluss, den Bebauungsplanentwurf Nr. 154 „Wohnquartier Lette-Nord“ auf Grundlage des zur Vorlage beiliegenden städtebaulichen Entwurfs zu erarbeiten und

3. dem Beschluss, dass die Verwaltung beauftragt wird, mit dem Erschließungsträger einen Städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Die erste Variante zur Erschließung des Baugebiets „Wohnquartier Lette-Nord“ für den KFZ-Verkehr sollte über den rd. 6 m breiten Wirtschaftsweg, der aktuell im Außenbereich nördlich der Tankstelle Uckelmann anschließt, und davon nach 30 m abzweigend über eine private Hoferschließung erfolgen. Im ländlichen Wegekonzept der Stadt Coesfeld ist der Wirtschaftsweg der Kategorie 5 zugeordnet und hat damit nahezu keine Verkehrsbedeutung und ist nicht zur regelmäßigen Nutzung schwerer Nutzfahrzeuge im Unterbau angelegt. Ergänzend dient über ca. 78 m Länge ab der Coesfelder Straße der Wirtschaftsweg auch der Erschließung der Grundstücke des Tankstellen- und KFZ-Reparaturbetriebes. Dieser ist neben der südlichen Einfahrt von der Coesfelder Straße aus mit zwei Zufahrten an den Wirtschaftsweg angebunden.

Das Projekt mit zwei Mehrparteien- und drei 1-2-Familienhäusern ist im Gestaltungsbeirat positiv beraten worden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Städtebaulichen Vertrages im Jahr 2022, in dem die durch den Vorhabenträger zu erbringenden Leistungen definiert werden, traten – sich regelmäßig in solchen Verfahren stellende – Klärungspunkte zum zu übernehmenden finanziellen Erschließungsaufwand auf. Der Vorhabenträger will sich im Städtebaulichen Vertrag nicht zur Übernahme anfallender Kosten zum Umbau am Einmündungsbereich und zum weiteren Ausbau des Wirtschaftsweges als Erschließungsstraße verpflichten, die Verhandlungen gerieten ins Stocken.

Vertreter des Bezirksausschusses haben im Frühjahr 2023 um Klärung der Sachlage gebeten, um das Verfahren weiter zu bringen. Für ein Weiterkommen des Projekts sollte ein Grundsatzbeschluss zur Übernahm der Kosten durch den Rat zu gefasst werden, der von der bisherigen Verfahrensweise abweicht, wie mit Vorhabenträgern Baugebiete entwickelt werden. Dies wurde von den Vertretern des Bezirksausschusses vorgeschlagen. Die Verwaltung hielt dagegen in ihrem Beschlussvorschlag an den bisherigen Maßgaben fest (s. Vorlage 250/2023).

Die Vorlage 250/2023 durchlief in der Sitzungsfolge Oktober / November 2023 den Ausschuss für Planen und Bauen, den Haupt- und Finanzausschuss sowie den Rat. Letztendlich beschloss der Rat unter Berücksichtigung der Diskussionen aus den vorangegangenen Ausschüssen Folgendes:

„Es wird beschlossen, dass der Investor zunächst eine Alternative Erschließung über die Coesfelder Straße z.B. in Höhe der Passstiege plant, diese gemeinsam mit der Verwaltung sowie Verkehrsbehörde und Polizei abstimmt und die Angelegenheit dann erneut im Bezirksausschuss, im Ausschuss für Planen und Bauen vorberaten und im Rat entschieden werden soll.“

Bedeutung der Potenzialflächen für die Erweiterung der Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) im Zusammenhang mit dem Wohnquartier Lette-Nord

Im Rahmen der Regionalplanänderung 2024 hat die Stadt Coesfeld im Nordwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 154 Potentialflächen für die Erweiterung der Allgemeinen Siedlungsbereiche mit der Bezirksregierung abgestimmt und damit auch Entwicklungsabsichten auf den Flächen westlich des Wirtschaftsweges erklärt. Hier könnte in einigen Jahren ein weiteres Wohngebiet entstehen. Dies ist rechtlich aber noch nicht abgesichert, da sich der Regionalplan in Aufstellung befindet. Neben einer prioritär zu entwickelnden Wohnbaufläche nördlich des EDEKA-Marktes in Verbindung mit einem möglichen Discounter und Drogeriemarkt stehen auch Flächen am östlichen und südlichen Ortsrand zur Disposition. Eine Erschließung der nördlichen Neubaupotentiale sollen ebenfalls strukturell sinnvoll über den Wirtschaftsweg – der dann zur Innenbereichsstraße werden würde – erfolgen, ggf. aber auch über weiter im Außenbereich liegende Wirtschaftswege. Daher ist diese Entwicklungsoption zwingend in die Betrachtung um das jetzige kleinere Baugebiet einzubeziehen, aber nicht garantiert. Unter Berücksichtigung der Größe der Potentialfläche sieht die RAS 06 eine Mindestausbaubreite des jetzigen Wirtschaftsweges von 10 m vor, damit die Erschließungsstraße den Standard einer Wohnstraße aufweist.

Alternative Erschließung über die Coesfelder Straße

Nach einer schriftlichen Vorabstimmung mit dem Kreis Coesfeld, der Kreispolizeibehörde sowie den Fachbereichen 10, 60 und 70 der Stadtverwaltung im November 2023, wurde im Februar 2024 noch einmal gemeinsam mit allen o.g. Beteiligten, dem Architekten sowie dem Investor über eine Erschließung des Wohnquartiers Lette-Nord über die Coesfelder Straße diskutiert. Es wurden drei verschiedenen Varianten betrachtet, wovon sich letztendlich eine als mögliche Alternative zur Erschließung über den Wirtschaftsweg herauskristallisierte (s. Anlage 2). Die Einfahrt in das Wohnquartier Lette-Nord erfolgt demnach gegenüber der Straße Paßstiege. An dieser Stelle sei angemerkt, dass alle Beteiligten diese Variante 2 zwar abschließend mittragen, die Variante 1, also die Erschließung über den Wirtschaftsweg, jedoch aus verkehrlicher Sicht von der Mehrheit als die Bessere bewertet wird.

Bedeutung des Beitragsrechts der Variante 2

Für welche Anlieger Beiträge im Falle der Entwicklung eines weiteren Wohngebiets im Nordwesten und dem damit erforderlichen Ausbau des Wirtschaftsweges anfallen, ist

- a) davon abhängig, ob die Stadt Coesfeld oder ein Vorhabenträger ein Wohngebiet im Nordwesten entwickeln wird und
- b) von den zukünftigen Eigentumsverhältnissen bei Neuparzellierung von Einzelgrundstücken im Quartier Lette-Nord

Sollte ein Vorhabenträger ein zukünftiges Wohngebiet im Nordwesten entwickeln und damit den Wirtschaftsweg als entsprechende Erschließungsanlage ausbauen, fallen für die Anlieger des Wohnquartiers Lette-Nord und andere Alt-Anlieger des Wirtschaftsweges keine Beiträge für den Ausbau an – denn die Kosten werden von dem Vorhabenträger getragen bzw. kann dieser sie auf seine Grundstückspreise umlegen. Sollte aber die Stadt Coesfeld als Kommune das Wohngebiet entwickeln, dann fallen für den Ausbau des Wirtschaftsweges gem. §§ 123 BauGB in jedem Fall Erschließungsbeiträge für die Eigentümer:innen der anliegenden Grundstücke an. Folglich würden zumindest Beiträge für die Grundstücke 01, 02 und 05b anfallen. Veräußert der Vorhabenträger des Wohnquartiers Lette-Nord nur die Grundstücke 01 und 02, fallen für die hinteren Grundstücke 03, 04 und 05a keine Beiträge an. Befinden sich aber beispielsweise die Grundstücke 02 und 03 zukünftig im Eigentum derselben Person, liegt sog. Eigentümeridentität vor. Das hintere Grundstück 03 würde ebenfalls beitragspflichtig werden, da es damit zum Kreis der nach § 131 Abs. 1 Satz 1 und § 133 Abs. 1 BauGB erschlossenen Grundstücke gehören würde.

Im Falle, dass die Stadt Coesfeld als Entwicklerin auftritt, würden auch für andere direkte Anlieger (Tankstelle) Beiträge für den Ausbau des Wirtschaftsweges anfallen. Erst mit Kenntnis über die oben genannten Faktoren kann eine abschließende Klärung der Beitragspflicht erfolgen.

Sollte ein Wohngebiet im Nordwesten kommen und die Erschließung über den Wirtschaftsweg erfolgen, wird für den Ausbau des Wirtschaftsweges der 4 m breite Grundstücksstreifen 07 benötigt, um eine erf. Ausbaubreite von 10 m zu erreichen. Diesen Optionsbereich muss die Stadt Coesfeld oder ein Vorhabenträger es späteren Erweiterungsgebietes dem Vorhabenträger des jetzt anstehenden Wohnquartiers Lette-Nord abkaufen. Zwar sind die o.g. Potentialflächen für die Erweiterung der Allgemeinen Siedlungsbereiche in Coesfeld derzeit noch nicht im gültigen Regionalplan ausgewiesen, es ist jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass der Regionalrat den entsprechenden Beschluss fassen wird und die Flächen im Rahmen der Regionalplanänderung 2024 aufgenommen werden. Die Stadtverwaltung empfiehlt daher die Fläche 07 mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 154 aufzunehmen und im Rahmen eines befristeten bzw. bedingten Baurechts nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen. Das bedeutet, dass diese Festsetzung erst dann wirksam wird, wenn sichergestellt ist, dass ein weiteres Wohngebiet im Nordwesten, entweder durch einen Vorhabenträger oder die Stadt, entwickelt wird. Mit dem Vorhabenträger des Wohngebiets Lette-Nord muss vor Satzungsbeschluss vertraglich geregelt werden, dass der Stadt dann der Erwerb der Fläche 07 zusteht – zu einem Quadratmeterpreis für Straßenverkehrsfläche. Der heutige Wirtschaftsweg würde in den Geltungsbereich des Bebauungsplans für das potenzielle

Wohngebietes im Nordwesten aufgenommen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Damit wäre eine Erschließung für ein Wohngebiet im Nordwesten gesichert.

Bis zum möglichen Eintritt des oben genannten Falls, kann die Fläche 07 zum Beispiel den Grundstücken 01, 02 und 05b zugeschlagen und als Garten- oder Grünflächenerweiterung zeitlich begrenzt genutzt werden.

Gegenüber des Aufstellungsbeschlusses (Beschlussvorlage 337/2021) verkleinert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 154 um die Fläche des Wirtschaftsweges (s. Anlage 1). Hierfür ist ein Beschluss erforderlich.

Sollte hingegen zu einem Zeitpunkt in der Zukunft sichergestellt sein, dass entweder kein weiteres Wohngebiet auf den nordwestlich gelegenen Potenzialflächen entstehen wird oder aber die Erschließung nicht über den Wirtschaftsweg erfolgen soll, würde die Fläche 07 nicht benötigt. Im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplans Nr. 154 würde dann die Fläche 07 herausgenommen und der Geltungsbereich sich entsprechend verkleinern.

Verfahren

Der Rat der Stadt Coesfeld hat im Jahr 2021 den Aufstellungsbeschluss als Verfahren nach § 13b BauGB gefasst (s. Vorlage 337/2021). Dieser ist nach der aktuellen Rechtsprechung aufgrund Verstoßes gegen Unionsrecht nicht mehr anwendbar. Insbesondere hatte das BVerwG beanstandet, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht vollständig ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen. Ein neu beschlossener § 215a BauGB ermöglicht nun das Nachholen einer Umweltvorprüfung im Einzelfall nach dem Vorbild des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB unter Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Mit der Anwendung des § 215a BauGB können begonnene Planverfahren, die nach § 13b BauGB eingeleitet wurden, geordnet zu Ende geführt werden beziehungsweise abgeschlossene Pläne nach § 13b im ergänzenden Verfahren in Kraft gesetzt werden.

Im Rahmen der Planungshoheit obliegt es der Verantwortung der Kommune, die Anwendbarkeit des Verfahrens gem. § 215a BauGB in eigener Zuständigkeit zu prüfen. Die vorliegende Umweltvorprüfung zeigt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen von der Planung ausgehen (s. Anlage 3, ergänzend erstellt zu Anlage 4 Artenschutzprüfung I, Anlage 5 Bodengutachten und Anlage 6 Schallgutachten). Damit kann der Bebauungsplan Nr. 154 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird. Hierfür ist ein Beschluss über die Weiterführung des Verfahrens gem. § 215a BauGB erforderlich.

Es wird angestrebt das Verfahren im Rahmen des folgenden Zeitplans abzuschließen:

25.4. Rat – Grundsatzbeschluss, Beschluss Weiterführung des Verfahrens gem. § 215a BauGB und Beschluss Verkleinerung Geltungsbereich

29.4. bis 13.4. Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit (Anstoßwirkung) und Beteiligung der Behörden und TöB an der Vorprüfung

13.6. Bezirksausschuss

20.6. Ausschuss für Planen und Bauen - Offenlagebeschluss

25.6. bis 06.08. Offenlage (6 Wochen, weil Sommerferien)

26. oder 27.6. Bürgerinformationsveranstaltung (zu Beginn der Offenlage)

30.10. Satzungsbeschluss

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan Geltungsbereich verkleinert
- 2 Städtebaulicher Entwurf Variante 2
- 3 Umweltvorprüfung
- 4 Artenschutzprüfung Stufe 1
- 5 Baugrundgutachten
- 6 Schalltechnische Untersuchung