

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

Datum:
03.06.2024

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	13.06.2024	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	20.06.2024	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 154 "Wohnquartier Lette-Nord"

- Bericht sowie vorläufige Abwägung und Beschlüsse zur Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit
- Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
- Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beschlussvorschlag 1

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB keine Hinweise bis zum Zeitpunkt des Vorlageschlusses, Anregungen oder Bedenken geäußert wurden.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 „Wohnquartier Lette-Nord“ zu beteiligen.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das 3.929 m² große Grundstück Coesfelder Straße 4 (Gemarkung Lette, Flur 6, Flurstück 253), welches sich im Norden des Coesfelder Ortsteils Lette, westlich der „Coesfelder Straße“ befindet. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 154 „Wohnquartier Lette-Nord“ wird aus dem Übersichtsplan ersichtlich (s. Anlage 1).

B Planungsanlass / Zielsetzung

Ein privater Vorhabenträger möchte seit 2021 konkret am nördlichen Ortseingang in Verlängerung der Tankstelle auf dem Grundstück eines abgängigen landwirtschaftlichen Gebäudes ein kleines Wohnbaugelände errichten. Vorgeschichte siehe Vorlagen 210/2019, 337/2021, 090/2022, 250/2023, 265/2023 und zuletzt 066/2024.

Seitens der Verwaltung wird die Errichtung eines kleinen Wohnquartiers als sinnvoll erachtet, denn es besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Bauland, was im Bestand nicht realisiert werden kann. Auch gibt es einen Bedarf an Mietwohnungen. Das Vorhaben stellt eine Arrondierung des Siedlungsrandes und eine organische Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar.

Die lange Zeit ungelöste und strittige Erschließungsthematik ist nun gelöst: die Erschließung erfolgt über eine neue Grundstückszufahrt von der „Coesfelder Straße“, gegenüber der Straße „Paßstiege“. Die Plangebietsfläche wird mit einem privaten Wohnweg mit PKW-Wendehammer erschlossen, somit werden alle inneren und äußeren Grundstücke angebunden.

Mit der nun vorliegenden neuen Erschließungsvariante hat sich die 2022 im Gestaltungsbeirat abgestimmte städtebauliche Struktur kaum geändert. Die neue Bebauung besteht grundsätzlich aus zwei verschiedenen Baukörperstypen, die aber als ein Gestaltungsensemble auftreten sollen: Entlang der „Coesfelder Straße“ werden zwei Mehrfamilienhäuser in zwei-geschossiger Bauweise (mit einem dritten Vollgeschoss im Dach) entstehen. Im hinteren Bereich wird das Siedlungsgebiet durch drei Grundstücke, mit der Möglichkeit zur Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern, oder Wohnhäusern mit zwei Wohneinheiten, abgerundet.

Die Niederschlagsentwässerung soll über eine kombinierte Versickerung und Rückhaltung sowie gleichzeitige Entsiegelung erfolgen. Konkrete Planunterlagen, die den Nachweis der Allgemeinwohlverträglichkeit des Entwässerungskonzepts liefern müssen, liegen dem Abwasserwerk aktuell noch nicht vor, sie befinden sich aber in der Bearbeitung. Darüber hinaus wurde die Schalltechnische Untersuchung aktualisiert, da der bisher vorliegende Stand noch die ursprünglich angedachte Erschließung über den Wirtschaftsweg berücksichtigt hatte, nicht über die Coesfelder Straße (aktualisierte Fassung s. Anlage 9).

Die Veröffentlichung gem. § 3 (2) und § 4(2) BauGB wird erst durchgeführt, wenn alle erforderlichen Unterlagen vollständig vorliegen.

C 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 die Planung einen Eingriffs-/Ausgleichsbedarf erfordert. Nach Abstimmung mit dem Umweltamt Kreis Coesfeld, wird eine vollständige Umweltprüfung, ein Umweltbericht sowie eine Bilanzierung erarbeitet und in diesem Verfahren verbindlich eingebunden.

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 wurde ein Beschluss über die Weiterführung des Verfahrens gem. § 215a BauGB am 25.04.2024 vom Rat der Stadt Coesfeld gefasst.

Es wird angestrebt das Verfahren im Rahmen des folgenden Zeitplans in 2024 abzuschließen:

Juni/Juli/August	Offenlage (Start der Offenlage ist abhängig davon, wann der Nachweis der Funktionsfähigkeit der Entwässerungsplanung vorliegt)
Juni/Juli	Bürgerinformationsveranstaltung (zu Beginn der Offenlage)
30. Oktober	Satzungsbeschluss

Anlagen:

- 1 Übersicht
- 2 Städtebaulicher Entwurf
- 3 Entwurf Bebauungsplan (Planzeichnung)
- 4 Entwurf Bebauungsplan (Textliche Festsetzungen)
- 5 Entwurf Begründung
- 6 Umweltvorprüfung
- 7 Umweltbericht inkl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Anlagen, die im Ratsinformationssystem bzw. Internet digital verfügbar sind:

- 8 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 9 Schalltechnische Untersuchung
- 10 Baugrundgutachten