

Federführung:
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
16.09.2024

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	25.09.2024	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	26.09.2024	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	30.10.2024	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 165 Wohngebiet zwischen Daruper Straße / Am Honigbach
- Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB
- Beschluss Veränderungssperre Nach § 14 BauGB**

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 165 „Wohngebiet Daruper Straße / Am Honigbach“ aufzustellen.

Der Geltungsbereich dieser Satzung hat eine Größe von knapp 2,94 ha und befindet sich ca. 0,7 km südöstlich der Stadtmitte Coesfelds. Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- im Norden durch die Straße Am Honigbach
- im Osten durch die Wildbahn,
- im Westen durch den Wahrkamp und
- im Süden durch die Daruper Straße.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 19, Flurstücke 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 291, 292, 293, 296, 385, 386, 387, 408, 409, 434, 435, 436, 529, 539, 540, 645 (Gewässer), 716, 735, 804, 805, 863.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann aus dem beigefügten Übersichtsplan entnommen werden (s. Anlage 2).

Beschlussvorschlag 2:

Die anliegende Satzung der Stadt Coesfeld über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 165 „Wohngebiet Daruper Straße / Am Honigbach“ wird beschlossen.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist identisch mit dem Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans, hat eine Größe von knapp 2,94 ha und befindet sich ca. 0,7 km südöstlich der Stadtmitte Coesfelds. Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- im Norden durch die Straße Am Honigbach
- im Osten durch die Wildbahn,
- im Westen durch den Wahrkamp und
- im Süden durch die Daruper Straße.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 19, Flurstücke 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 291, 292, 293, 296, 385, 386, 387, 408, 409, 434, 435, 436, 529, 539, 540, 645 (Gewässer), 716, 735, 804, 805, 863.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs dieser Satzung ist aus dem anliegenden Satzungstext mit Übersichtsplan (Anlage 3) ersichtlich.

Beschlussvorschlag 3:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Grundstückseigentümer im Bereich der Straße Am Honigbach, der Wildbahn, des Wahrkamp und der Daruper Straße zu beteiligen, ob und wie in diesem Wohnquartier eine bauliche Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern gesteuert werden soll.

Sachverhalt:

A. Lage und Abgrenzung Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 165 „Wohngebiet Daruper Straße / Am Honigbach“ hat eine Größe von knapp 2,94 ha und befindet sich ca. 0,7 km südöstlich der Stadtmitte Coesfelds.

Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- im Norden durch die Straße Am Honigbach
- im Osten durch die Wildbahn,
- im Westen durch den Wahrkamp und
- im Süden durch die Daruper Straße.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 19, Flurstücke 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 291, 292, 293, 296, 385, 386, 387, 408, 409, 434, 435, 436, 529, 539, 540, 645 (Gewässer), 716, 735, 804, 805, 863.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann aus dem beigefügten Übersichtsplan entnommen werden (siehe Anlage 1).

B. Planungsanlass / Zielsetzung

Anlass Bebauungsplanaufstellung

Das Hinterlieger-Grundstück Wahrkamp 61 ist zzt. bebaut mit einem älteren I-geschossigen Wohnhaus (Bungalow mit Flachdach). Das Grundstück hat einen neuen Eigentümer. Bereits seit Mitte 2022 ist eine Nachnutzung mit einer Mehrparteienwohnbebauung bei der Bauberatung der Stadt Coesfeld im Gespräch – meist II bis III-geschossige Bebauung mit einem meist hohen

Versiegelungsgrad im verbleibenden Grundstück, um Stellplätze und Nebenanlagen unterzubringen.

Das Gebiet zwischen Daruper Straße, Wahrkamp, Am Honigbach und Wildbahn liegt im unbeplanten Innenbereich. Das Gebiet ist heterogen geprägt:

- Straßenbegleitend entlang der Daruper Straße im Bereich Richtung Innenstadt und entlang des Wahrkamps durch Bebauung mit bis zu III Ebenen, mal mit Satteldach, mal mit Flachdach.
- Stadtauswärts entlang der Daruper Straße / Auftakt Wildbahn große Grundstücke mit Villenbebauung
- an der Straße Am Honigbach eher II-geschossige Ein- bis Zweifamilienhäuser mit eher keiner Grundfläche, aber noch ausgebautem Dachgeschoss
- in den rückwärtigen, tiefen Gartenzonen sind vereinzelt Nachverdichtungen vorgenommen worden – eher niedrig gebaute Einfamilienhäuser.

Zwischen den Grundstücken Daruper Straße und Am Honigbach verläuft der Honigbach in einer rd. 2 m breiten Bachparzelle

Nach dem Bekanntwerden erster Entwürfe ab 2022 traten Nachbarn auf die Stadtverwaltung zu und brachten Bedenken gegen die i.d.R. eher massive Bebauung vor – sie wurde für eine Hinterlandbebauung als städtebaulich nicht angemessen abgelehnt. Zuletzt fand ein solches Gespräch am 26.06.2024 statt – in Anwesenheit des Vorhabenträgers / neuen Eigentümers. Zuvor waren zwei Termine – mal mit Nachbarn, mal mit dem Vorhabenträger – anberaumt, die städtebauliche Einbindung zu erörtern.

Die Bauaufsicht machte dabei deutlich: unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage nach § 34 BauGB erfüllt die angestrebte Bebauung die Kriterien des „Sich einfügens“ nur, da Vorbilder im unmittelbaren Umfeld vorgefunden werden, und damit die Neubebauung genehmigungsfähig sein könnte. Andererseits dringt die massive Vorbild-Bauweise aus der Straßenrandbebauung damit erstmals in den rückwärtigen Gartenbereich / Innenbereich des Plangebietes Daruper Straße, Wahrkamp, Am Honigbach und Wildbahn vor. Eine hohe Wohnungszahl auf dem, Plangrundstück bedingt zudem einen sehr hohen Versiegelungsgrad des unbebauten Grundstücksanteils, der wenig verträglich ist, aber gesetzlich nicht normiert ist nach § 34 BauGB. Die Bauaufsicht hat dem Vorhabenträger Signale gegeben, dass eine Reduzierung der Baumassen und Wohnungszahlen zielführend wäre für eine zeitnah gewünschte Genehmigung.

Alternativ kann der Rat die Aufstellung eines Bebauungsplans beschließen gemäß § 1 (3) BauGB: „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; ...“

Am 10.09.2024 ging ein Bauantrag zur Errichtung von 2 Gebäuden mit je 5 Wohneinheiten auf 3 Ebenen bei der Bauaufsicht ein – siehe Anlage 3. Er ist jetzt konkreter Anlass, über den Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans die städtebauliche Zielstellung und Ordnung für das Quartier zu definieren. Wie der Festsetzungskanon abschließend aussieht, muss anhand einer genauen Bestandserfassung und einer Beteiligung der Eigentümer im Gebiet erfolgen. Die Ergebnisse werden dem Rat vorgelegt.

Anlass Veränderungssperre gem. § 14 BauGB

Um zwischenzeitlich eine mögliche Fehlentwicklung durch den eingereichten Bauantrag im Gebiet auszuschließen, soll parallel mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 165 „Wohngebiet Daruper Straße / Am Honigbach“ eine Veränderungssperre erlassen werden (Anlage 2). Die Bauaufsicht prüft, ob das beantragte Bauvorhaben gem. § 15 BauGB ergänzend zurückgestellt wird.

C. Hinweis zum Planverfahren

Da der B-Plan auf Basis des § 13a BauGB als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll und eine Grundfläche von unter 20.000 m² aufweist, kann u.a. auf folgende sonst übliche Verfahrensschritte / Bestandteile verzichtet werden:

- Frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB > trotzdem soll eine Eigentümer:innenbeteiligung zur Klärung der Planungsziele zeitnah erfolgen
- Umweltprüfung und Umweltbericht
- Eingriffsausgleich
- Änderungsverfahren zum FNP, sofern der Plan von der Darstellung abweicht (lediglich Anpassung im Rahmen der Berichtigung)

Zwar entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung und zum Umweltbericht, aber das bedeutet nicht, dass umweltrelevante Belange in der Abwägung nicht berücksichtigt werden. Im Verfahren wird überschlägig geprüft werden, inwieweit Anzeichen für eine wesentliche Beeinträchtigung von Schutzgütern besteht – u.a. Honigbach. Vorbehaltlich der abschließenden Ergebnisse ist festzuhalten, dass diese aufgrund des in Teilen gegebenen Versiegelungsgrades, des Verlustes der bodenrechtlichen Schutzwürdigkeit der im Plangebiet vorhandenen Böden, der vollständigen Bebauung sowie der weitgehend ohnehin schon bestehenden Baurechte nicht erkannt werden. Dies gilt umso mehr, als dass das Gebiet bereits seit mehreren Jahrzehnten baulich genutzt wird. Darüber hinaus liegt das Plangebiet in großer Entfernung zu Schutzgebieten und Störfallbetrieben, sodass sich hieraus auch keine Beeinträchtigung auf Schutzgüter im und außerhalb des Planbereiches ergeben.

Auch kann es ausreichend sein, statt der Ansprüche und Darstellungen eines qualifizierten Bebauungsplans über einen einfachen Textbebauungsplan ausreichend Regelungserfordernis zu erreichen.

D. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat für das Plangebiet (Anlage 2) einen Bebauungsplan zu erarbeiten. Aufgrund der Größe des Plangebiets von knapp 2,94 ha und der überwiegend bebauten Grundstücke ist geplant, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Da der Verwaltung ein Bauantrag mit großer Vorbildwirkung für weitere „Hinterlandgrundstücke“ vorliegt, empfiehlt es sich parallel zu dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans eine Veränderungssperre zu erlassen (Anlage 3).

Bevor der Bebauungsplan erarbeitet wird, sollte das Meinungsbild der Einzeleigentümer:innen eingeholt werden. Erst im Nachgang an diesen Beteiligungsprozess kann unter Berücksichtigung der Ergebnisse ein Bebauungsplanvorentwurf mit Festsetzungen vorgelegt werden.

Hinweis: Wenn die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 165 einschl. der Veränderungssperre beschlossen wird, ist das Projekt nicht in der im Dezember 2023 beschlossenen Prioritätenliste 2024 der Projekte in der Stadt-/Bauleitplanung aufgelistet. Ein Start des Projekts zumindest durch die Beteiligung der Eigentümer:innen ist aber im IV. Quartal 2024 / I. Quartal 2025 vorzusehen, um die Zielformulierung und Erwartungen der Eigentümer:innen herauszuarbeiten.

Anlagen:

1. Abgrenzung Geltungsbereich B-Plan 165
2. Satzung Veränderungssperre mit Karte Geltungsbereich
3. Neubebauung Wahrkamp 61