

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

Datum:  
11.11.2024

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	21.11.2024	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	28.11.2024	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	12.12.2024	Entscheidung

## **Bebauungsplan Nr. 154 "Wohnquartier Lette-Nord"**

**- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB**

**- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

### **Beschlussvorschlag 1:**

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

### **Beschlussvorschlag 2:**

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 5 beschlossen.

### **Beschlussvorschlag 3:**

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 6 beschlossen.

### **Beschlussvorschlag 4:**

Der Bebauungsplan Nr. 154 "Wohnquartier Lette-Nord" wird unter Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen und ihm die dazugehörige Begründung beigegeben.

## **Sachverhalt:**

### **A Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das 3.929 m<sup>2</sup> 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 Wohnbaugebiet 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.

## **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 Juli 2023 in diesem Zusammenhang beschlossener § 215a BauGB ermöglicht seither 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 bis 31.12.2024 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.

Wenn das Verfahren bis zum 31.12.2024 mit dem Satzungsbeschluss gem. § 215b BauGB beendet wird, ist ggf. der mit dem Vorhabenträger zu regelnde Erschließungsvertrag noch nicht unterzeichnet. Hierzu mit dem Vorhabenträger einvernehmliche Regelungen zu treffen ist Voraussetzung zur zeitnahen Bekanntmachung des Plans. Ohne Bekanntmachung erlangt der Plan keine Rechtskraft und kann nicht angewandt werden.

## **D Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

In der Abwägungstabelle (s. Anlagen 6 und 7) sind die eingegangenen Stellungnahmen wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. (Eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ist außerhalb des Zeitraums der Offenlage 15.07.-27.08.2024 postalisch eingegangen, wurde mit in die Abwägungstabelle aufgenommen und vorab bereits schriftlich seitens der Stadtverwaltung - FB 60 - beantwortet.)

Die Abwägung erfolgt über die Beschlussvorschläge 2 und 3.

Die Beschlussvorschläge wurden so formuliert, dass die Abwägungstabelle im Gesamtpaket beschlossen wird. Den Ratsmitgliedern bleibt die Möglichkeit offen, die Abwägung einzelner Stellungnahmen separat abstimmen zu lassen oder geändert zu beschließen.

### **Anlagen:**

- 1 Übersichtsplan
- 2 Städtebaulicher Entwurf
- 3 Bebauungsplan
- 4 Textliche Festsetzungen
- 5 Begründung
- 6 Abwägungstabelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
- 7 Abwägungstabelle Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
  - 7.1 Anhang TOEB Stellungnahmen

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

- 8 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 9 Umweltvorprüfung
- 10 Umweltbericht
- 11 Bodengutachten
- 12 Schallgutachten