

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

Datum:
15.11.2023

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Planen und Bauen	30.11.2023	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	14.12.2023	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 167 "Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege"

- Erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre gem. § 17 Abs. 1 Satz 3

Beschlussvorschlag:

Die Verlängerung der Veränderungssperre für den gesamten Geltungsbereich des sich in der Aufstellung befindenden Bebauungsplans Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“ um ein Jahr gemäß § 17 Abs. 1 BauGB wird als Satzung beschlossen.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem des Bebauungsplans Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“, er hat eine Größe von rd. 2,25 ha und befindet sich ca. 0,5 km nordöstlich der Stadtmitte Coesfelds.

Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- im Norden durch die Gärten der Grundstücke Bergallee 2b 2 und 4
- im Osten durch die Lange Stiege,
- im Westen durch die Billerbecker Straße und
- im Süden durch die Stadtwaldallee.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld, Flur 19, Flurstücke 7, 8, 10, 15, 16, 18, 340, 343, 344, 339, 454, 475, 511, 534, 535, 536, 537, 538, 561, 563, 565, 619 (Gewässer), 710, 711, 767, 768, 774, 850, 862

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann aus dem beigegeführten Plan entnommen werden (s. Anlage 1).

B Anlass

Maßgebend ist die vom Rat der Stadt Coesfeld am 17.02.2022 beschlossene und am 24.02.2022 in Kraft getretene Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des sich in der

Aufstellung befindenden Bebauungsplan Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“.

Die Beschlussvorlage zum Erlass der Veränderungssperre und die Satzung sind als Anlagen beigefügt. Eine ausführliche Begründung ist aus dieser Anlage zu entnehmen.

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre richtet sich nach § 17 (1) BauGB und tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung (23.02.2024) gerechnet, außer Kraft, wenn sie nicht verlängert wird.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde durchgeführt.

Zu der grundsätzlich schwierigen Überplanung von Bestandsgebieten, ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme des Abwasserwerks der Stadt Coesfeld eingegangen, die auf die schwierige Entwässerungssituation bei einer Nachverdichtung des Plangebietes hinweist. Ohne eine Optimierungsarbeiten ist eine Erschließung des gesamten Gebiets mit der angestrebten Nachverdichtung des Bebauungsplans nicht sichergestellt.

Für dieses Thema muss zunächst eine Lösung gefunden werden, bevor die Beteiligung für das weitere Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen wird. Hierzu wird zzt. rechtlich geprüft, ob eigenständige Regenwassersatzungen den sich abzeichnenden Stillstand in der Bauleitplanung begegnet werden kann. Es ist somit nicht absehbar, dass das Planverfahren vor Ablauf der Frist zur Veränderungssperre abgeschlossen wird.

Zur weiteren Sicherung der Planung im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“ soll gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB eine Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre um ein Jahr erfolgen.

Anlagen:

1. Geltungsbereich
2. Vorlage zum Erlass der Veränderungssperre
3. Veränderungssperre
4. Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre