

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:

Datum:
15.01.2025

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	28.01.2025	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	30.01.2025	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	12.02.2025	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 166 "Wohngebiet Jansweg/Bergstraße/Coesfelder Straße" 2. Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre gem . § 17 Abs. 2

Beschlussvorschlag:

Die Verlängerung der Veränderungssperre für den gesamten Geltungsbereich des sich in der Aufstellung befindenden Bebauungsplans Nr. 166 „Wohngebiet Jansweg/Bergstraße/Coesfelder Straße“ um ein weiteres Jahr gemäß § 17(2) BauGB wird als Satzung beschlossen.

Klimarelevanz:

Auch die Stadt Coesfeld hat die Verantwortung, die Potenziale für das Klimaneutralitätsziel 2045 für Deutschland auszuschöpfen. Der Klimacheck prüft, ob die in der Politik behandelten Themen und Entscheidungen klimarelevant sind und wie sie qualitativ einzuordnen sind. Ziele hierbei sind

- die Sensibilisierung für Klimaschutz und die Prüfung von Alternativen innerhalb der Verwaltung,
- Transparenz über Auswirkungen verschiedener Vorhaben sowie
- die Entscheidungshilfe für die Abwägung in politischen Gremien.

Nicht immer ist die klimafreundlichste Variante umsetzbar, die Abwägung geschieht letztendlich immer unter Berücksichtigung aller Faktoren.

x	Negativ	Positiv	Keine	Keine Angabe möglich
1.	<i>Immer auszufüllen:</i> Erläuterung Klimaauswirkungen: Was sind die Auswirkungen auf das Klima, warum gibt es keine oder warum ist keine Angabe möglich?			
	Eine negative Auswirkung auf das Klima ist Flächenversiegelung durch Nachverdichtung. Der Bau und die Nutzung benötigen außerdem Ressourcen.			
2.	<i>Bei negativen Auswirkungen auszufüllen:</i> Betrachtung von Alternativen/Optimierungsoptionen: Was wären denkbare Anpassungen in Richtung Klimaneutralität? Wie können			

die Auswirkungen vermindert werden? Wie könnte die Klimaanpassung gestärkt werden? Warum wurde sich gegen Optimierungsoptionen entschieden, wenn diese im Planungsprozess bereits betrachtet wurden?

Die Stadtverwaltung Coesfeld verfolgt hinsichtlich des Klimaschutzes das Ziel, neue Wohnbauflächen auch durch Nachverdichtung in den Bestandsgebieten zu schaffen und damit einer unnötigen Flächenversiegelung im Landschaftsraum vorzubeugen. Die Grundstücksflächen (rückwärtige Gärten) im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 166 „Wohngebiet Jansweg/ Bergstraße/Coesfelder Straße“ bieten sich aufgrund der Lage Nahe des Ortskerns Lette und auch der guten Anbindung zur Coesfelder Innenstadt mit vorhandenen Infrastruktureinrichtungen für eine Wohnbebauung an. Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen soll insbesondere die anhaltende Nachfrage nach Bauflächen für den Einfamilienhausbau für Familien mit Kindern befriedigt sowie die Eigentumsbildung unterstützt werden. Auf gering genutzten Gartenflächen soll eine Bebauung zu Wohnzwecken möglich sein, ebenso wie der Umbau von großen Bestandsimmobilien, in denen sich heute möglicherweise nur eine Wohneinheit befindet, in Zweifamilienhäuser.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem des Bebauungsplans Nr. 166 „Wohngebiet Jansweg/Bergstraße/Coesfelder Straße“. Dieser hat eine Größe von rd. 4,8 ha und befindet am nördlichen Ortseingang des Ortsteils Lette. Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- im Norden und Osten durch den Jansweg,
- im Westen durch die östlichen Grundstücksgrenzen der östlichen Bebauung der Coesfelder Straße,
- im Süden durch den Kapellenweg, die Magdalenen Straße und die Bergstraße.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

Stadt Coesfeld, Gemarkung Lette, Flur 18, Flurstücke 30, 31, 34, 40, 65, 66, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 120, 121, 124, 125, 127, 129, 130, 131, 135, 136, 148, 158, 159, 210, 211, 244, 245, 246, 247, 261, 262, 334, 335 (teilweise), 352, 353, 453, 454, 455, 456, 457, 511, 512, 513, 514, 516, 517, 518, 519, 522, 525, 575, 576, 633, 635, 659, 660, 663, 664, 675, 707, 708, 709, 711, 712, 715, 716, 718 (teilweise), 725 und 726

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Veränderungssperre bzw. des Bebauungsplans kann aus dem beigefügten Übersichtsplan entnommen werden (s. Anlage 01). Im Rahmen des Offenlagebeschlusses hatte der Rat auch die Verkleinerung des Geltungsbereichs um die Grundstücke östlich der Coesfelder Straße beschlossen (Vorlage 176/2023). Die erste Verlängerung der Veränderungssperre gem. § 17 (1) bezog sich entsprechend bereits auf diesen verkleinerten Geltungsbereich.

B Anlass

Maßgebend ist die vom Rat der Stadt Coesfeld am 17.02.2022 beschlossene und am 25.02.2022 in Kraft getretene Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des sich in der Aufstellung befindenden Bebauungsplan Nr. 166 „Wohngebiet Jansweg/Bergstraße/Coesfelder Straße“.

Die Beschlussvorlage zum Erlass der Veränderungssperre und die Satzung sind als Anlagen beigefügt.

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

Aufgrund der vom Abwasserwerk angeführten schwierigen Entwässerungssituation bei einer Nachverdichtung des Plangebiets und der damit verbundenen erforderlichen Klärung zum Umgang damit, hat der Rat der Stadt Coesfeld am 14.12.2023 die Verlängerung der Veränderungssperre gem. § 17 (1) BauGB beschlossen. Damit erhielt die Veränderungssperre Rechtskraft bis am 24.02.2025. Die oben beschriebene Problematik im Bereich der Niederschlagsentwässerung ist hinsichtlich der Vorgehensweise im Detail noch zu klären. Damit steht auch noch die Erstellung eines Baugrundgutachtens durch ein Fachbüro aus, welches Aufschluss über die Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet geben und Grundlage für entwässerungstechnische Festsetzungen sein wird.

Aufgrund einer Stellungnahme der *Bezirksregierung Münster Dez. 54 Wasserwirtschaft* im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanverfahrens Nr. 154 „Wohnquartier Lette-Nord“ im August 2024 ergab sich eine weitere Problemstellung im Rahmen der Entwässerung: Seitens der Bezirksregierung Münster bestehen aus abwassertechnischer und abwasserrechtlicher Sicht erhebliche Bedenken. Der in 2021 für Coesfeld erstellten und der Bezirksregierung vorgelegten Schmutzwasserberechnung hat die Bezirksregierung nicht zugestimmt (schriftliche und mündliche Mitteilung im Juli 2024). Zwischen 2021 und Juli 2024 wurden seitens der Bezirksregierung keine abwassertechnischen und abwasserrechtlichen hinsichtlich der Schmutzfracht geäußert. Dies änderte sich mit personellen Veränderungen im Dezernat 54 Wasserwirtschaft. Laut Sachbearbeitung und Amtsleitung dürfen - mit Ausnahme der Haushalte des Baugebiets Lett-Nord - keine weiteren Haushalte an das Mischwassernetz angeschlossen werden (Schreiben der Bezirksregierung aus Dezember 2024).

Zur Behebung der Problematik und zur Klärung des weiteren Vorgehens im Rahmen der laufenden Bebauungsplanverfahren sind weitere Gespräche erforderlich.

Aufgrund der beschriebenen Umstände war es nicht möglich, das Planverfahren vor Ablauf der Frist der 1. Verlängerung der Veränderungssperre abzuschließen.

C Verfahren

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan / Satzungsbeschluss Veränderungssperre	17.02.2022
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss/ Satzungsbeschluss	24.02.2022 Amtsblatt 04/2022
Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	vom 28.09.2023 bis einschl. 30.10.2023
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom 28.09.2023 bis einschl. 30.10.2023
Informationsveranstaltung	12.10.2023
Satzungsbeschluss Verlängerung Veränderungssperre gem. § 17(1)	14.12.2023
Bekanntmachung Satzungsbeschluss Verlängerung Veränderungssperre gem. § 17(1)	29.01.2024 Amtsblatt 01/2024
Satzungsbeschluss Verlängerung Veränderungssperre gem. § 17(2)	Vrsl. 12.02.2025

Anlagen:

Anlage 01 Abgrenzung Veränderungssperre

Anlage 02 Vorlage 008/2022 zum Erlass der Veränderungssperre

Anlage 03 Veränderungssperre - Satzung

Anlage 04 Vorlage 297/2023 Verlängerung Veränderungssperre gem. 17 (1) BauGB

Anlage 05 Verlängerung Veränderungssperre gem. 17 (1) BauGB - Satzung

Anlage 06 Verlängerung Veränderungssperre gem. 17 (2) BauGB – Satzung Entwurf