

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

Datum:
15.01.2025

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

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

- 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. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“ 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?

Im Zuge des Planungskonzeptes werden in Ergänzung zur potenziellen Nachverdichtung Maßnahmen zur Reduzierung der Flächenversiegelung im Plangebiet ergriffen, um einem klimaangepassten Quartier Rechnung zu tragen. Neben der o.g. Begrenzung der Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, wird weiterhin festgesetzt, dass Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Somit wird die Anzahl an Nebenanlagen etc. begrenzt und die Versiegelung der Freiflächen bzw. Gartenbereiche reduziert. Einen weiteren Beitrag zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz ist die verpflichtende Begrünung von Flachdächern sowie die Festsetzung von Vorgartenbereichen, in denen mindestens 50 % der Fläche als unversiegelte und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzfläche anzulegen sind. Außerdem werden großkronige Bäume im Bereich des Honigbaches als erhaltenswert eingestuft und planungsrechtlich gesichert, um die ökologische und klimatische Bedeutung der Bäume im Plangebiet zu bewahren.

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 der Veränderungssperre bzw. des Bebauungsplans kann aus dem beigelegten Übersichtsplan entnommen werden (s. Anlage 01).

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. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“.

Die Beschlussvorlagen zum Erlass der Veränderungssperre sowie der Verlängerung gem. § 17 (1) BauGB und die Satzung sind als Anlagen beigelegt.

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre richtet sich nach § 17 (1) BauGB und tritt nach Ablauf von zwei Jahren (24.02.2024), 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 zum 24.02.2025. Die oben beschriebene Problematik im Bereich der Niederschlagsentwässerung konnte zwar geklärt werden (auf der Grundlage eines vom Fachbüro erstellten Baugrundgutachtens aus Juni 2024 hat das Abwasserwerk Festsetzungen formuliert, die den Grundstückseigentümern entsprechend der Versickerungsfähigkeit ihres Grundstücks, Entwässerungsmöglichkeiten vorgeben), jedoch geriet das Verfahren aufgrund einer Stellungnahme der *Bezirksregierung Münster Dez. 54 Wasserwirtschaft* im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanverfahrens Nr. 154 „Wohnquartier Lette-Nord“ im August 2024 erneut ins Stocken: Seitens der Bezirksregierung Münster bestehen aus abwassertechnischer und abwasserrechtlicher Sicht erhebliche Bedenken. Der in 2021 für Coesfeld erstellten und der Bezirksregierung vorgelegten Schmutzfrachtberechnung 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 Belange hinsichtlich der Schmutzfracht geäußert. Dies änderte sich mit personellen Veränderungen im Dezernat 54. Laut Sachbearbeitung und Amtsleitung dürfen - mit Ausnahme der Haushalte des Baugebiets Lette-Nord - keine weiteren Haushalte an das Mischwassernetz angeschlossen werden (Schreiben der Bezirksregierung von Dezember 2024).

Zur Behebung der Problematik und zur Klärung des weiteren Vorgehens im Rahmen der laufenden Bebauungsplanverfahren ist eine weitere Abstimmung mit der Bezirksregierung erforderlich.

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

C Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“ wird im Regelverfahren durchgeführt.

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan / Satzungsbeschluss Veränderungssperre	17.02.2022
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss/ Satzungsbeschluss	24.02.2022 Amtsblatt 04/2022
Informationsveranstaltung/Planungswerkstatt	26.04.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauG	03.07.2023-11.08.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauG	03.07.2023-11.08.2023
Satzungsbeschluss Verlängerung Veränderungssperre gem. § 17(1)	14.12.2023
Bekanntmachung Satzungsbeschluss Verlängerung Veränderungssperre gem. § 17(1)	29.01.2024
Satzungsbeschluss Verlängerung Veränderungssperre gem. § 17(2)	Vrsl. 12.02.2025

Anlagen:

Anlage 01 Abgrenzung Veränderungssperre

Anlage 02 Vorlage 015/2022 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