STADT COESFELD

Die Bürgermeisterin

| Öffentliche Beschlussvorlage **005/2025** |
|---|
| Dezernat II, gez. P. Hänsel |

| Federführung: | Datum: |
|---|---|
| 60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung | 15.01.2025 |
| Produkt: | |

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

**Bebauungsplan Nr. 168 "Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen"**
**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. 168 „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen“ wird 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. *Immer auszufüllen:* 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. *Bei negativen Auswirkungen auszufüllen:* 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. 168 „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen“<br><br>bieten sich aufgrund der Lage Nahe der Coesfelder Innenstadt mit vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sowie der fußläufigen Nähe zum Haltepunkt der Deutschen Bahn mit Anbindung an den Regionalverkehr 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 des Veränderungssperre entspricht dem des Bebauungsplans Nr. 168 "Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen". Dieser befindet sich ca. 750 m nördlich der Stadtmitte Coesfelds.

Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- im Norden durch die Straße Hölkers Kamp,
- im Osten durch die Holtwicker Straße,
- im Süden durch den Feldweg sowie
- im Westen durch die Straße Völkers Röttchen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 34, Flurstücke 910, 911, 135, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 209, 208, 412, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 413, 414, 415, 416, 839, 139, 138, 140, 999, 1000, 860, 259, 260, 146, 347, 348, 942, 943, 144, 145, 147.

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 westlich der Holtwicker Straße beschlossen (Vorlage 200/2023). 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 07.04.2022 beschlossene und am 12.04.2022 in Kraft getretene Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des sich in der

Aufstellung befindenden Bebauungsplan Nr. 168 „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen“.

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 22.02.2024 die Verlängerung der Veränderungssperre gem. § 17 (1) BauGB beschlossen. Damit erhielt die Veränderungssperre Rechtskraft bis zum 11.04.2025. 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 Bebauungsplanerfahrens 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 Problemstellungen 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 von 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

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Auf Grundlage der Anregungen aus der Nachbarschaft im Rahmen der Offenlage und der Informationsveranstaltung wurde deutlich, dass restriktivere Festsetzungen gewünscht sind, als allein die Begrenzung der Wohneinheiten als Steuerungserfordernis. Ob dies im Rahmen des § 13a BauGB umzusetzen ist oder in eine Regelverfahren gewechselt werden muss, ist zu prüfen.

| **Verfahrensschritt** | **Datum** |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan / Satzungsbeschluss Veränderungssperre | 07.04.2022 |
| Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss/ Satzungsbeschluss | 11.04.2022<br>Amtsblatt 09/2022 |
| 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 | 05.10.2023 |
| Satzungsbeschluss Verlängerung Veränderungssperre gem. § 17(1) | 22.02.2024 |
| Bekanntmachung Satzungsbeschluss Verlängerung Veränderungssperre gem. § 17(1) | 28.02.2024<br>Amtsblatt 02/2024 |
| Satzungsbeschluss Verlängerung Veränderungssperre gem. § 17(2) | Vrsl. 12.02.2025 |

Anlage 01 Abgrenzung Veränderungssperre

Anlage 02 Vorlage 066/2022 zum Erlass der Veränderungssperre

Anlage 03 Veränderungssperre - Satzung

Anlage 04 Vorlage 008/2024 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