

Federführung:

60 - Planung, Bauordnung, Verkehr

Produkt:

60.01 Stadtplanung

Datum:

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	05.09.2019	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	11.09.2019	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	26.09.2019	Entscheidung

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

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch in der zurzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 154 „Wohnquartier Lette-Nord“ mit einer Größe von rd. 0,47 ha als Verfahren nach § 13b BauGB aufzustellen.

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Lette der Stadt Coesfeld westlich der Coesfelder Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke:

- Gemarkung Lette, Flur 6, Flurstück 253 und Flurstück 235 teilweise (Wirtschaftsweg)

Die genaue Abgrenzung und die wesentlichen Angaben zu den Flurstücken sind im Übersichtsplan ersichtlich.

Sachverhalt:

Das 3.945 m² große Grundstück Coesfelder Straße 4 (Gem. Lette, Flur 6, Flst. 253) am nördlichen Ortseingang Lette ist mit einem abgängigen Einfamilienhaus bebaut. Das Grundstück liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Eine Ersatzbebauung ist planungsrechtlich unzulässig.

Nach Erörterung mehrerer Nachnutzungs- und Planungsmodelle seit 2017 und Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster – Regionalplanungsstelle - wird seitens der Verwaltung die Errichtung eines kleinen Wohnquartiers mit 5 – 7 Ein-/Zweifamilienhäusern als sinnvolle Angebotsergänzung zu dem in Vorbereitung befindlichen großen Baugebiet Meddingheide II gesehen. Es besteht weiter noch hohe Nachfrage nach Bauland, was nicht im Bestand gedeckt werden kann. Auch ist die Lage als attraktiv zum südlichen Stadtgebiet Coesfelds einzuschätzen. Das Vorhaben stellt eine gute Arrondierung des Siedlungsrandes und eine organische Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar und entspricht daher den Zielsetzungen des Baulandbeschlusses 2006.

Neben einer max. II-geschossigen Bebauung soll zukünftig durch ausreichende Begrünung der Grundstücksbereiche zur freien Landschaft ein qualitativ höherwertiger Ortsrand entstehen als

die heutige Bestandssituation. Eine höhere bauliche Verdichtung oder eine Bebauung mit Mehrparteienhäusern werden am Ortsrand als eher störend eingestuft.

Das Abwasserwerk hat die grundsätzliche Möglichkeit der Schmutzwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung positiv geprüft. Die Erschließung der Grundstücke wird allein vom Wirtschaftsweg und einem inneren kleinen Wohnweg aus erfolgen. Um ggf. hier Maßgaben zu formulieren, ist der Wirtschaftsweg auf Länge der Grundstückslänge mit den Abgrenzungsbereich des Bebauungsplans eingezogen.

Wesentlicher Prüfauftrag in einem Bauleitplanverfahren zu diesem Gebiet wird sein, immissionsschutzrechtliche Belange zum Verkehrslärm zu klären. Eine Vorabschätzung hat ergeben, dass dies umsetzbar scheint.

Die Eigentümerin bzw. ein von ihr beauftragter Bauträger wird die Planung und Erschließung des Gebietes auf eigene Kosten gemäß den Vorgaben des Baulandbeschlusses von 2006 vornehmen. Dazu ist ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zu schließen, wenn der Rat den Aufstellungsbeschluss fasst und damit dem Projekt grünes Licht gibt.

Für das Planaufstellungsverfahren des BP 154 Wohnquartier Lette Nord soll der § 13b des BauGB angewandt werden, der analog des § 13a BauGB (Pläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren und ohne ggf. vorherige Flächennutzungsplanänderung ermöglicht. Darin heißt es:

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Da zzt. unsicher ist, ob der § 13b verlängert wird, muss der Aufstellungsbeschluss noch in 2019 gefasst werden. Die Bearbeitung muss bis Ende 2021 abgeschlossen sein. Die Planung ist in der Prioritätenliste der abzuarbeitenden Bauleitplanungen im FB 60 bereits auf einem hinteren Rang aufgeführt. 2020, spätestens Frühjahr 2021, sollte daher das Planverfahren durchgeführt werden.

Nach Satzungsbeschluss wird der FNP angepasst, es ist kein eigenständiges Änderungsverfahren – analog § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung – erforderlich.

Der erarbeitete Rechtsplan wird dem Rat zum Beschluss der Offenlage vorgelegt.

Anlagen:

Abgrenzung Bebauungsplangebiet

Skizze mögliche Bebauungsstruktur