

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

Datum:
27.01.2020

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	12.02.2020	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	27.02.2020	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 157 "Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg" - Aufstellungsbeschluss-

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 157 „Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“ aufzustellen und das Bauleitplanverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 5,5 ha befindet sich ca. 850 m westlich der Stadtmitte Coesfelds, direkt am Stadtwald.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 19, Flurstücke 155, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 182, 183, 184, 187, 418, 431, 447, 448, 451, 452, 463, 512, 707, 715, 721, 746, 749, 750, 757, 761, 817, 818, 819, 820, 839, 840, 841, 842, 852, 853, 864 und 865.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

Sachverhalt:

A. Lage und Abgrenzung Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 157 „Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“ hat eine Größe von rd. 5,5 ha und befindet sich ca. 850 m westlich der Stadtmitte Coesfelds, direkt am Stadtwald.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 19, Flurstücke 155, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 182, 183, 184, 187, 418, 431, 447, 448, 451, 452, 463, 512, 707, 715, 721, 746, 749, 750, 757, 761, 817, 818, 819, 820, 839, 840, 841, 842, 852, 853, 864 und 865.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

B. Planungsanlass / Zielsetzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein reines Wohngebiet. Es wird durch eine gewachsene Struktur von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern geprägt. Für diesen Bereich gibt es zurzeit keine in einem Bebauungsplan festgeschriebenen Vorgaben. Die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Gebiet werden nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. In § 34 (1) Satz 1 BauGB heißt es:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“

Auf Initiative einiger Anlieger aus dem Wohnquartier „Wahrkamp/Hexenweg“ fand am 29.10.2019 im Rathaus der Stadt Coesfeld eine Informationsveranstaltung zum Thema Bebauungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB statt. In einem Vortrag erläuterte Herr Schmitz (Fachbereichsleiter Planung, Bauordnung, Verkehr), wie die Bauaufsicht der Stadt Coesfeld grundsätzlich die planungsrechtlichen Bebauungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB – Bauen im unbeplanten Innenbereich unter der Maßgabe sich einzufügen – beurteilt, ohne das konkrete abschließende Bewertungen für Grundstücke in dem Quartier benannt wurden.

Im Anschluss des Vortrages wurde erörtert, ob ein Steuerungsbedarf für die städtebauliche Entwicklung im Quartier erforderlich ist. Die Diskussion zeigte, dass die Mehrheit der Anlieger für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist. Mit Aufstellung eines Bebauungsplanes soll der Gebietscharakter, der durch Ein- bzw. Zweifamilienhäuser geprägt wird, gewahrt und eine nur geringe Nachverdichtung der Grundstücke zugelassen werden.

Mit Datum vom 18.11.2019 wurde von Anliegern der Antrag (Anlage 3) auf Erarbeitung eines Bebauungsplanes für das Wohnquartier „Wahrkamp/Hexenweg“ gestellt. Von den 51 in diesem Wohnquartier betroffenen Grundstücke stellten 40 Anlieger den vor genannten Antrag.

Wie im Antrag formuliert, wurde der Antrag in die Prioritätenliste der zu bearbeitenden Bauleitpläne für das Jahr 2020 aufgenommen (Vorlage 321/2019/1). In seiner Sitzung am 02.12.2019 hat der Ausschuss für Umwelt, Planung, Bauen beschlossen, das Projekt von Rang 6.3 auf Platz 6.1 vorzuziehen. In der Diskussion dieses Tagesordnungspunktes wurde seitens der Ausschussmitglieder deutlich gemacht, dass sie in der Bearbeitung des Bebauungsplans eine hohe Dringlichkeit und wichtigen Steuerungsbedarf sehen, um städtebauliche Fehlentwicklungen in diesem Ein- bis Zweifamilienhausquartier zu vermeiden.

Die Verwaltung hat den Antrag geprüft und eine Gebietsabgrenzung für den Bebauungsplan vorgeschlagen. Er umfasst das Straßengeviert Wahrkamp/Stadtwaldallee/Hexenweg/In den Kämpfen und die sich anschließende Grundstückszeile östlich des Hexenweges bis zu Straße Wildbahn. Die Grundstücke westlich des Wahrkamps werden nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, weil 1) hier keine eindeutige Mehrheit der Grundstückseigentümer den Antrag mitunterzeichnet hat und 2) städtebaulich der Bereich dem Straßengeviert bis zum Drachters Weg zugeordnet ist. In diesem Karree ist bereits ein Mehrparteienhaus und eine gartenseitige Bebauung genehmigt worden, sodass hier eine andere Ausgangslage gegeben ist.

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ soll die Steuerung im Sinne des Antrags ggfls. über folgende Festsetzungen erfolgen:

- Beschränkung der Zahl der maximalen Wohneinheiten je Gebäude
- Festsetzung einer maximal zulässigen Baukörperhöhe,
- Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse
- Festsetzung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen)

Ein Einsatz dieser Festsetzungen ist wegen der klaren Vorprägung des Gebietes rechtlich möglich. In welchem Umfang die Festsetzungen erforderlich sind, wird sich im Rahmen der Bearbeitung zeigen. Hierzu ist auch eine nochmalige Bürgerbeteiligung vorgesehen.

Das Verfahren soll nach § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden, da die Tatbestandsvoraussetzungen (Maßnahme der Innenentwicklung, voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, keine UVP-Pflicht, Grenzwerte der Grundflächengröße wird nicht überschritten) erfüllt sind und die Vorteile (u.a. schnelleres Verfahren, Verzicht auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, kein Umweltbericht) des Verfahrens genutzt werden sollten.

Nach dem Satzungsbeschluss wird der Flächennutzungsplan angepasst. Hierfür ist kein eigenständiges Änderungsverfahren erforderlich.

Wenn im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erkennbar wird, dass auch nur ein Textbebauungsplan mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten als Steuerungselement ausreicht, wird dies dem Rat, nach Beteiligung der Öffentlichkeit, zur Beschlussfassung vorgelegt. Dann wäre die Anzahl der Wohneinheiten im Quartier geregelt und die übrigen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben würden sich weiterhin nach § 34 BauGB richten.

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

C. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 "Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg" zu beschließen.

Anlagen:

- 1) Übersichtsplan Geltungsbereich
- 2) Auszug Flächennutzungsplan
- 3) Antrag der Anlieger