

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

Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 157 "Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg"

Beschlussvorschlag:

Die anliegende Satzung der Stadt Coesfeld über die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 157 „Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ wird beschlossen.

Der Geltungsbereich dieser Satzung hat eine Größe von rd. 5,5 ha und befindet sich ca. 850 m westlich der Stadtmitte Coesfelds, direkt am Stadtwald. Er wird begrenzt im Norden durch die „Stadtwaldallee“, im Osten durch die „Wildbahn“, im Süden durch die Straße „In den Kämpfen“ und im Westen durch den „Wahrkamp“.

Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung liegen folgende Grundstücke:

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 Geltungsbereichs dieser Satzung ist aus dem anliegenden Satzungstext mit Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich.

Sachverhalt:

Das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung wirkt sich mittlerweile auch auf die gewachsenen Wohngebiete mit großen Grundstücken, die durch Ein- bzw. Zweifamilienhäusern geprägt werden, aus. Insbesondere die Nachverdichtungen mit Mehrfamilienhäusern, in den überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Gebieten, nimmt zu. Dass hier aufgrund der bereits vorhandenen Vorprägung Genehmigungsansprüche für weitere, im baurechtlichen Sinne, vergleichbare Objekte bestehen, stößt auch bei Erläuterung der Sach- und Rechtslage auf Unverständnis.

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. Es wurde eingehend erläutert, welche

Bebauungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB – Bauen im unbeplanten Innenbereich – bestehen. Der Maßstab hierfür ist das Einfügen in die Umgebungsbebauung. Dabei spielen unmittelbar wahrnehmbare Maßkriterien wie die bebaute Fläche, die Lage des Baukörpers auf dem Grundstück und die Höhe des Baukörpers eine Rolle, nicht aber beispielsweise die Frage, ob sich in einem Gebäude ein, zwei oder mehrere Wohnungen befinden. Dieses Merkmal bestimmt ohne Zweifel den Charakter eines Gebietes und lässt sich nur über einen Bebauungsplan steuern. Da es in dem zuvor genannten Gebiet, anders als in anderen Gebieten, noch keine Vorprägung durch Mehrfamilienhäuser gibt, ist hier eine Steuerung mit Ausschluss von Mehrfamilienhäusern über den Bebauungsplan noch möglich, während im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 BauGB Mehrfamilienhäuser zugelassen werden müssen, wenn die maßgeblichen Kriterien des Einfügens gewahrt sind. Die Diskussion im Anschluss des Vortrages zeigte, dass die Mehrheit der Anlieger für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist, um die zukünftige Entwicklung im Quartier eher restriktiv zu steuern.

Mit Datum vom 18.11.2019 wurde von Anliegern der Antrag auf Erarbeitung eines Bebauungsplanes gestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“ soll der Charakter in diesem Gebiet, der durch Ein- bzw. Zweifamilienhäusern geprägt wird, gewahrt und eine nur geringe Nachverdichtung der Grundstücke zugelassen werden.

Nach den Prüfkriterien zum § 34 BauGB bestehen aufgrund der Stellung einiger Gebäude, der vorhandenen Gebäudegrößen und der Geschossigkeiten in dem Wohnquartier „Wahrkamp/Hexenweg“ umfangreiche Nachverdichtungsmöglichkeiten – auch für Mehrfamilienhäuser, da diese keine Vorbilder nach § 34 BauGB erfordern.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung, Bauen hat im Rahmen der Diskussion, welche Bauleitpläne in 2020 prioritär bearbeitet werden sollen, für den vorgenannten Bereich am Wahrkamp/Hexenweg explizit das Steuerungserfordernis durch eine Bauleitplanung anerkannt, um die vorhandene Gebiets- und Baustruktur zu wahren.

Es ist beabsichtigt, durch die künftigen Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Flächen, Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden) des Bebauungsplanes, nur Ein- bzw. Zweifamilienhäuser zuzulassen. Der künftige Planinhalt ist im Vorfeld bereits soweit vorbesprochen und konkretisiert worden (s. Aufstellungsbeschluss, Vorlage 003/2020), dass dieser in dem erforderlichen Umfang bestimmt ist.

Mit Eingang vom 19.11.2019 stellte eine Eigentümerin aus dem zuvor genannten Quartier einen Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 4 Wohneinheiten, einer offenen Kleingarage und zwei Stellplätzen.

Die Verwaltung hält es für die Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 157 „Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ für erforderlich, dass nach dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes für den Geltungsbereich auch eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB zu beschließen.

Mit der Sperrwirkung über 2 Jahre gem. § 17 BauGB nach Bekanntmachung der Veränderungssperre (Verlängerungsmöglichkeit auf 3 und ggf. 4 Jahre) wird abgesichert, dass keine Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB durchgeführt werden, die die beabsichtigte Planung nachteilig berühren könnten. In diesem Zeitraum muss die Bebauungsaufstellung durchgeführt und abgeschlossen worden sein.

Auf Grundlage der Veränderungssperre kann ein Antrag im Satzungsgebiet gem. § 15 BauGB zurückgestellt werden.

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist aus der Anlage zum Satzungstext (Anlage 1) ersichtlich.

Auszug aus dem BauGB:

§ 14 Veränderungssperre

(1) Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst, kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass

- 1. Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;*
- 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.*

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

(4) ...

§ 17 Geltungsdauer der Veränderungssperre

(1) Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern.

(2) Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern.

(3) Die Gemeinde kann eine außer Kraft getretene Veränderungssperre ganz oder teilweise erneut beschließen, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlass fortbestehen.

(4) Die Veränderungssperre ist vor Fristablauf ganz oder teilweise außer Kraft zu setzen, sobald die Voraussetzungen für ihren Erlass weggefallen sind.

(5) Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

(6) ...

Anlagen:

- 1) Satzungstext einschließlich Anlage 1