

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:
01.02 Grundstücksmanagement
60.01 Stadtplanung
60.03 Verkehrsplanung
70.01 Verkehrsanlagen
70.07 Umweltschutz
70.09 Hochwasserschutz
90.10 Abfallentsorgung

Datum:
02.11.2021

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	18.11.2021	Vorberatung
Umweltausschuss	01.12.2021	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	02.12.2021	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	09.12.2021	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	16.12.2021	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 154 "Wohnquartier Lette-Nord"

Beschlussvorschlag 1:

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

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Lette der Stadt Coesfeld. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke:

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

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes kann dem Übersichtsplan entnommen werden.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, den Bebauungsplanentwurf Nr. 154 „Wohnquartier Lette-Nord“ auf Grundlage des vorliegenden Städtebaulichen Entwurfs zu erarbeiten.

Folgende Anregungen sollen dabei berücksichtigt werden:

1. ...
2. ...

Beschlussvorschlag 3:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Erschließungsträger einen Städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortseingang Lettes, westlich der Coesfelder Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke:

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

Die Lage und Abgrenzung des ca. 0,47 ha großen Plangebietes kann dem Übersichtsplan (Anlage 1) entnommen werden.

B Planungsanlass / Zielsetzung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 26.09.2019 (Vorlage 210/2019) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 154 „Wohnquartier Lette-Nord“ beschlossen.

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

Seitens der Verwaltung wird in Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster – Regionalplanungsstelle – die Errichtung eines kleinen Wohnquartiers als sinnvoll erachtet. Auch nach Realisierung der Baugebiete Meddingheide I und II besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Bauland, was im Bestand nicht realisiert werden kann. Auch gibt es einen Bedarf an Mietwohnungen (Alleinstehende, junge Paare, altersgerechter Wohnraum). Die Lage am Ortseingang ist zudem attraktiv zum südlichen Stadtgebiet Coesfeld. Das Vorhaben stellt eine gute Arrondierung des Siedlungsrandes und eine organische Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar.

Zum Aufstellungsbeschluss 2019 lag noch kein konkretes städtebauliches Konzept vor. Dies legt der Eigentümer nun vor, sein Planer wird auch den Bebauungsplan auf Grundlage des Gestaltkonzeptes erarbeiten. Mit der Errichtung des kleinen Wohnquartiers sollen drei Ein-/Zweifamilienhäuser und zwei Mehrfamilienhäuser (je 6 WE) realisiert werden. Durch eine ausreichende Begrünung der Grundstücksbereiche zur freien Landschaft soll ein qualitativ höherwertiger Ortsrand entstehen, verbessert gegenüber der heutigen Bestandssituation.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 „Wohnquartier Lette-Nord“ wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines kleinen Wohnquartiers geschaffen, welches nach biserigem Planungsrecht nicht möglich wäre.

C Planverfahren / weiteres Vorgehen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 „Wohnquartier Lette-Nord“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Die Vorgaben zur Anwendung des § 13b BauGB werden eingehalten. Der zunächst befristete § 13b BauGB wurde mit der Novelle des BauGB verlängert. Der Satzungsbeschluss muss nun bis zum 31.12.2024 erfolgen (vorher: 31.12.2021). Es herrscht bei Rechtsanwälten Uneinigkeit darüber, ob § 13b-Bebauungspläne mit Aufstellungsbeschluss vor der Novelle, die nicht bis zum 31.12.2021 als Satzung beschlossen werden, nichtig sind. Es wird daher empfohlen den Aufstellungsbeschluss erneut zu fassen, um diese Unsicherheit auszuräumen.

Nach Satzungsbeschluss wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichtigung des FNP angepasst. Es ist kein eigenständiges Änderungsverfahren – analog § 13 a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung – erforderlich.

Die Planung und Erschließung des Gebiets wird von einem Bauträger auf eigene Kosten gemäß den Vorgaben des Baulandbeschlusses von 2006 übernommen. Dazu ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.

Der Projektentwickler möchte das Gebiet unter dem Motto „Moderne Technik im Münsterländer Gewand“ entwickeln.

Erschlossen wird das Gebiet über den Wirtschaftsweg zwischen Plangebiet und der gegenüberliegenden Tankstelle. Eine Erschließung von der Coesfelder Straße ist nicht vorgesehen. Es soll ein in sich geschlossenes Wohnquartier entstehen. Die Anbindung über einen Erschließungsstich beugt Durchgangsverkehr vor. Eine Wendemöglichkeit im Gebiet für PLW und kleine LKW ist gegeben. Die Müllabfuhr soll voraussichtlich über den Wirtschaftsweg erfolgen. Errichtet wird der Stichweg als verkehrsberuhigter Bereich. Eine Übergabe in öffentliche Trägerschaft ist nicht vorgesehen (Privatstraße).

Entlang der Coesfelder Straße sind zwei Mehrfamilienhäuser mit je sechs Wohneinheiten in 2-geschossigen Gebäuden mit einem 3. Vollgeschoss im ausgebauten Dach geplant. Im hinteren Bereich des Plangebiets sieht der städtebauliche Entwurf drei Ein-/Zweifamilienhäuser vor. Diese sollen als 1-geschossige Gebäude mit einem 2. Vollgeschoss im ausgebauten Dach geplant. Im Plangebiet können demnach bis zu 15 Wohneinheiten entstehen. Bei der Bebauung wird auf barrierefreie, moderne Grundrisse und münsterländische Architektur (Verblendmauerwerk, geneigte Dächer) Wert gelegt.

Durch eine ausreichende Begrünung der Grundstücksbereiche zur freien Landschaft soll ein qualitativ höherwertiger Ortsrand entstehen. Die Baugrundstücke sind mit heimischen Bäumen zu bepflanzen, Flachdächer von Gauben und Nebenanlagen zu begrünen. Befahrbare Flächen, Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen.

Der Verkehrslärm der Coesfelder Straße ist nach einer Vorberechnung des Schallgutachters verträglich mit passivem Lärmschutz an den Gebäuden. Der Untersuchung lag noch ein anderer städtebaulicher Entwurf zugrunde. In Mehrfamilienhäusern kann die Immissionssituation bei Berücksichtigung „durchgesteckter“ Grundrisse (Schallschutzgrundriss) gegenüber Einfamilienhäusern optimaler gelöst werden. Als Abstand der Wohnbebauung bis zum Fahrbahnrand der Coesfelder Straße sind 6,5 bis 8,0 m vorgesehen (im Ortsdurchfahrtsbereich Tempo 50). Die Tankstelle und die Werkstatt im Süden des Plangebiets führen zu weiteren Schalleinwirkungen. Nach Aussage des Schallgutachters soll die Wohnbebauung einen Abstand von 40 Metern einhalten.

Laut der vorliegenden Artenschutzprüfung Stufe 1 kommt es bei Beachtung der aufgeführten konfliktmindernden Maßnahmen zu keinen Beeinträchtigungen der planungsrelevanten Arten.

Die Entwässerung der Schmutzwässer erfolgt über das vorhandene Netz. Der Überflutungsschutz ist durch das natürliche Geländegefälle in den Graben nördlich des Plangebietes möglich. Das Bodengutachten liegt zurzeit noch nicht vor. Je nach Ergebnis ist ggf. eine Versickerung des unbelasteten Regenwassers denkbar. Eine Untersuchung der

Möglichkeit zum „Wasserstoff-Quartier“ ist vorgesehen. Die Energieversorgung (Strom, Wärme) soll über Brennstoffzellen (zentral oder dezentral) erfolgen. Zudem sind Photovoltaikanlagen auf den Dächern geplant.

Im Zuge eines eventuell möglichen Wohnquartiers „Lette-Horstesch II“ (s. Potentialfläche angemeldet zum Regionalplan) ist der Ausbau des Wirtschaftswegs mit beidseitigem Gehweg zumindest formal in der Planung zu berücksichtigen. Um dies realisieren zu können, wird die Parzelle 06a vorgehalten. Es ist vorgesehen, dass die Stadt Coesfeld den Streifen westlich des Einfahrtsbereichs vom Projektentwickler übernimmt. Um den Bebauungsplan später nicht ändern zu müssen, soll die Fläche im Bebauungsplan bereits als Verkehrsfläche festgesetzt werden. Soweit und solange kein Straßenausbau erfolgt soll die Fläche als Grünfläche genutzt werden (Natur auf Zeit).

Der erarbeitete Rechtsplan wird dem Rat zum Beschluss der Offenlage vorgelegt. Kommen aus den Ratsgremien noch Anregungen oder Änderungswünsche, sollten diese jetzt beraten und beschlossen werden, damit sie beim Rechtsplan noch berücksichtigt werden können.

Das Konzept wird im Bezirksausschuss durch den Planer erläutert. Er steht für Rückfragen zur Verfügung.

D Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat, aufgrund der Novelle des Baugesetzes den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 154 „Wohnquartier Lette-Nord“ neu zu fassen.

Aufgrund des schlüssigen Konzepts des Projektentwicklers wird empfohlen den Bebauungsplanentwurf Nr. 154 entsprechend dem Städtebaulichen Entwurf erarbeiten zu lassen. Durch die Mischung der Ein-/Zweifamilienhäuser und der Mehrfamilienhäuser lässt sich eine soziale Mischung der Bewohnerschaft erreichen. Durch eine ausreichende Begrünung der Grundstücksbereiche zur freien Landschaft wird ein qualitativ höherwertiger Ortsrand entstehen, als die heutige Bestandssituation. Zudem werden in dem Konzept Klimaschutzbelange berücksichtigt. Im weiteren Erarbeitungsstadium sind ggf. technisch-funktionale Erfordernisse noch anzupassen.

Anlagen:

- Anlage 1 Übersichtsplan
- Anlage 2 Städtebaulicher Entwurf
- Anlage 3 Erläuterungen Städtebaulicher Entwurf
- Anlage 4 Visualisierungen Städtebaulicher Entwurf

Nur im Ratsinformationssystem einsehbar:

- Anlage 5 Immissionsprognose
- Anlage 6 Artenschutzrechtliche Prüfung