

Federführung:
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
10.03.2022

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	23.03.2022	Anhörung
Ausschuss für Planen und Bauen	24.03.2022	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	07.04.2022	Entscheidung

Bebauungsplan 168 "Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen"

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

- Veränderungssperre gem. § 14 BauGB

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung, den Bebauungsplan Nr. 168 "Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen" aufzustellen und das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 168 "Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen" 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 des Bebauungsplans kann aus dem beigefügten Übersichtsplan entnommen werden (Anlage 1).

Beschlussvorschlag 2:

Die anliegende Satzung der Stadt Coesfeld über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 168 "Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen" wird beschlossen (Anlage 3).

Der Geltungsbereich dieser Satzung befindet sich ca. 750 m nördlich der Stadtmitte Coesfelds. Das Gebiet wird begrenzt 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.

Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung liegen folgende Grundstücke:
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.

Beschlussvorschlag 3:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Grundstückseigentümer im Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen zu beteiligen, ob und wie in diesem Wohnquartier eine bauliche Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern gesteuert werden soll.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes kann dem Beschlussvorschlag Nr. 1 entnommen werden (siehe Anlage 1)

B Planungsanlass / Zielsetzung

Das Plangebiet zwischen der Holtwicker Straße, Hölkers Kamp, Völkers Röttchen und Feldweg ist ganz überwiegend gekennzeichnet von Einfamilienhäusern als Einzelhäuser in I- bis II-geschossiger Bauweise. Allein auf dem Eckgrundstück Holtwicker/Hölkers Kamp ist im Jahr 2004 ein Mehrfamilienhaus mit 3 Ebenen gebaut worden. Es existiert kein Bebauungsplan.

Als 2014 auf dem Eckgrundstück Feldweg / Völkers Röttchen ein weiteres Mehrfamilienhaus in III-Geschossiger Bauweise errichtet wurde, sahen sich Eigentümer:innen von Grundstücken aus dem jetzigen Plangebiet mit weiteren zukünftigen Mehrfamilienhäusern konfrontiert, da diese genehmigungsfähig wären. Dabei rückte auch der bisher unbebaute Innenbereich in den Fokus. Die Stadtverwaltung hat 2015 in zwei Eigentümer:innenversammlungen Baumöglichkeiten auf Grundlage des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) erläutert. Am Ende stand aus Rückmeldungen auf einer Fragebogenaktion der Wunsch bei mehreren, keine Mehrfamilienhäuser/Bebauung mit 3. Ebene und im Innenbereich nur verträgliche Nachverdichtung durch niedrige Einfamilienhäuser zuzulassen. Mit der Vorlage 246/2015 beschloss der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen am 28.10.2015 bei einer Enthaltung: „Für den Bereich Holtwicker Straße / Feldweg / Völkers Röttchen / Hölkers Kamp soll die Aufstellung eines Bebauungsplanes in den Entwurf der Prioritätenliste 2016 eingestellt werden“.

Der Plan konnte in Abwägung der Priorität anderer Maßnahmen bisher noch nicht bearbeitet werden.

2018 wurde im Innenbereich ein Einfamilienhaus genehmigt und errichtet, da es die zukünftigen Planungsrechtskriterien im Sinne der Anwohnerversammlung entsprach.

Anfang 2022 ging ein bis tief in den Innenbereich hineinreichendes Grundstück an der Holtwicker Straße an den Coesfelder Grundstücksmarkt: Zahlreiche Bewerber für Einfamilienhausbebauung, aber auch Bauträger für Geschosswohnungsbau erkundigten sich bei der Bauaufsicht nach den Ausnutzungsmöglichkeiten.

Da dem Anwohnerkreis Ende 2015 die Aufstellung eines Bebauungsplans zugesagt wurde und dies im Grundsatz beschlossen wurde, wird die Stadtverwaltung jetzt aktiv – um eine städtebauliche Fehlentwicklung auszuschließen und auch um zeitnah die Bebauungsoptionen für das zum Verkauf stehende Grundstück eingrenzen zu können.

Nach dem Aufstellungsbeschluss soll erneut der Kontakt zu den Anwohner:innen im Plangebiet gesucht werden, ob deren Interessenslage unverändert ist oder ob und wie in diesem Wohnquartier eine bauliche Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern gesteuert werden könnte, was auch vereinzelt seitens der Anwohner in der Fragebogenaktion angekreuzt wurde .

Entwicklungspolitische Belange:

Ebenso muss sich aber auch der Rat der Stadt Coesfeld vor dem Hintergrund dieses Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wie auch der anderen aktuell aufgerufenen Bebauungsplanverfahren (Bebauungspläne Nr. 166 „Wohngebiet Jansweg/Bergstraße/ Coesfelder Straße“ und Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“, weitere Anfrage auf B-Planaufstellung siehe Vorlage 64/2022) mit dem Thema Nachverdichtung beschäftigen.

Coesfeld ist ein noch weiter wachsender Wohnungsbedarf prognostiziert, der zwei Richtungen hat:

1. einen hohen Bedarf an Geschosswohnungsbau, um dem demografischen Wandel und dem damit parallel wachsenden Wohnflächenkonsum je Einwohner gerecht zu werden und
2. einen hohen Bedarf bzw. einen starken Wunsch junger Familien, für sich klassisch ein Eigenheim zu bauen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass beide Baulandbedarfe gemäß Ausrichtung der Raumordnungspolitik der BRD nicht durch immer weiteres Wachsen in den Außenbereich befriedigt werden sollen.

Nachverdichtung ist daher ein wesentlicher Baustein der Befriedigung von Baulandnachfrage, wenn

- die Infrastruktur (ausreichendes Kanalnetz zur Regenwasserentsorgung versiegelter Baugebiete oder andere individuelle Lösungen) dies zulässt und
- die städtebauliche Verträglichkeit unter Würdigung der notwendigen Nachhaltigkeitsdiskussion gegeben ist. Hier ist in Teilen a) ein geändertes Akzeptanzverhalten der Bevölkerung, b) ein berechtigtes Hinterfragen der Maximalausnutzung von Grundstücken und c) eine „Baukultur“-Diskussion notwendig.

Daher muss zeitnah ein Leitlinien-Diskurs mit der Stadtgesellschaft und dem Rat gestartet werden.

Ob Nachverdichtung dann konkret in einem Gebiet erfolgen soll oder nicht hängt von vielen Faktoren ab. Die Meinung der Grundstückseigentümer ist sicher ein sehr wichtiger Punkt. Daneben spielen aber auch Geschlossenheit des Gebietscharakters, Lage im Stadtraum, Vorprägung durch bestehenden Geschosswohnungsbau, Leistungsfähigkeit der Erschließung, Auswirkungen Starkregen und andere Dinge eine Rolle.

Auf der Grundlage eines Leitbildes müssen die Zielsetzung daher immer bei dem konkreten Einzelfall abgewogen werden. Das geht aber erst nach entsprechenden, meist umfangreichen Vorarbeiten.

C Planverfahren / weiteres Vorgehen

Das Plangebiet liegt im Innenbereichs Coesfeld und ist in großen Anteilen bereits bebaut. Die Zielstellung des Bebauungsplans umfasst vorrangig eine Wohnbauentwicklung im Quartier zu steuern, daher sind umweltrelevante Belange (voraussichtlich) nicht berührt. D.h., der der

Bebauungsplan Nr. 168 "Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen" kann auf Basis des § 13a BauGB als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll und eine Grundfläche von knapp über 20.000 m² aufweist, kann u.a. auf folgende sonst übliche Verfahrensschritte / Bestandteile verzichtet werden:

- Frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB > trotzdem soll eine Eigentümer:innenbeteiligung zur Klärung der Planungsziele zeitnah erfolgen
- Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und Umweltbericht
- Eingriffsausgleich (Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten in den Fällen des § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)
- Änderungsverfahren zum FNP, sofern der Plan von der Darstellung abweicht (lediglich Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Wege der Anpassung nach Abschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a (2) BauGB).

Zwar entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung und zum Umweltbericht, aber das bedeutet nicht, dass umweltrelevante Belange in der Abwägung nicht berücksichtigt werden. Im Verfahren wurde überschlägig geprüft, inwieweit Anzeichen für eine wesentliche Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass diese aufgrund des in Teilen sehr hohen Versiegelungsgrades, des Verlustes der bodenrechtlichen Schutzwürdigkeit der im Plangebiet vorhandenen Böden, der vollständigen Bebauung sowie der ohnehin schon bestehenden Baurechte nicht erkannt werden. Dies gilt umso mehr, als dass das Gebiet bereits seit mehreren Jahrzehnten baulich genutzt wird. Darüber hinaus liegt das Plangebiet in großer Entfernung zu Schutzgebieten und Störfallbetrieben, sodass sich hieraus auch keine Beeinträchtigung auf Schutzgüter im und außerhalb des Planbereiches ergeben. Der Bebauungsplan hat voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Hierzu wird zeitnah eine Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange erfolgen – die Rückmeldung ist abzuwarten.

D Empfehlungen der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat für das Plangebiet (Anlage 1) einen Bebauungsplan zu erarbeiten. Aufgrund der Größe des Plangebiets von knapp 2,2 ha und der überwiegend bebauten Grundstücke ist geplant, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Veränderungssperre:

Da der Verwaltung ein ggf. mögliches Mehrfamilienhaus-Vorhaben im rückwärtigen Bereich der Holtwicker Straße bekannt ist und das Planverfahren schon lange auf der Prioritätenliste steht und daher jetzt auch durchgeführt werden sollte, empfiehlt es sich parallel zu dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans eine Veränderungssperre zu erlassen (Anlage 3).

Bevor der Bebauungsplan erarbeitet wird, sollte das Meinungsbild der Eigentümer:innen und Grundsatzvotum zum Umgang mit dem Thema Nachverdichtung nochmals aktuelle eingeholt werden. Erst im Nachgang an diesen Beteiligungsprozess kann unter Berücksichtigung der Ergebnisse ein Bebauungsplanvorentwurf mit Festsetzungen vorgelegt werden.

Hinweis:

Wenn die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 168 "Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen" einschl. der Veränderungssperre beschlossen wird, ist das Projekt (analog der Bebauungspläne Nr. 166 „Wohngebiet Jansweg/Bergstraße/Coesfelder Straße“ und Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“ nicht in der im

Dezember 2021 beschlossenen Prioritätenliste 2022 der Projekte in der Stadt-/Bauleitplanung aufgelistet. Ein Start des Projekts zumindest durch die Beteiligung der Eigentümer:innen ist aber im II. Quartal vorzusehen, um bei diesem Projekt die Zielformulierung und Erwartungen der Eigentümer:innen herauszuarbeiten.

Eine aktualisierte Abfrage des Meinungsbildes sollte 2022 möglich sein, die inhaltliche Bearbeitung kann mit Blick auf die Personalressourcen im FB 60 aber erst 2023, erfolgen. Dazu sollte möglichst vorlaufend die Strategiediskussion zum Thema Nachverdichtung erfolgen.

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Vorlage 246/2015
- 3 Satzung Veränderungssperre