

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

Datum:
04.08.2023

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	17.08.2023	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	24.08.2023	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 166 "Wohngebiet Jansweg/Bergstraße/Coesfelder Straße"

- **Beschluss über die Verkleinerung des Geltungsbereichs**
- **Offenlagebeschluss**

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 166 „Wohngebiet Jansweg/Bergstraße/Coesfelder Straße“ entsprechend der aufgeführten Erläuterungen und der Grenze im Übersichtsplan (Anlage 1) zu verkleinern.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 166 „Wohngebiet Jansweg/Bergstraße/Coesfelder Straße“ zu beteiligen.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 166 „Wohngebiet Jansweg/Bergstraße/Coesfelder Straße“ hat eine Größe von rd. 4,8 ha und befindet am nördlichen Ortseingang des Ortsteils Lette.

Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- im Norden und Osten durch den Jansweg,
- im Westen durch die östlichen Grundstücksgrenzen der östlichen Bebauung der Coesfelder Straße,
- im Süden durch den Kapellenweg, die Magdalenen Straße und die Bergstraße.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

Stadt Coesfeld, Gemarkung Lette, Flur 18, Flurstücke 30, 31, 34, 40, 65, 66, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 120, 121, 124, 125, 127, 129, 130, 131, 135, 136, 148, 158, 159, 210,

211, 244, 245, 246, 247, 261, 262, 334, 335 (teilweise), 352, 353, 453, 454, 455, 456, 457, 511, 512, 513, 514, 516, 517, 518, 519, 522, 525, 575, 576, 633, 635, 659, 660, 663, 664, 675, 707, 708, 709, 711, 712, 715, 716, 718 (teilweise), 725 und 726

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann aus dem Übersichtsplan (Anlage 1) entnommen werden.

B Planungsanlass / Zielsetzung

Das Planungserfordernis im Wohnquartier Jansweg, Bergstraße und Coesfelder Straße (ausgenommen sind die Bereiche der Bebauungspläne Nr. 101 „Bergstraße/Kapellenweg“ und VBP 148 „Wohnquartier Magdalenenhof“) ergibt sich aus einem Bauantrag für ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten über 3 Ebenen im rückwärtigen Gartenbereich (Bebauung in 2. Reihe) an der Magdalenen Straße aus dem Jahr 2021.

Das umliegende ältere Wohnquartier ist gekennzeichnet von I- bis II-geschossigen Ein- oder Zweifamilienhäusern in Einzelhausbauweise, ggf. mit untergeordnetem Ausbau eines Spitzbodens in der 3. Ebene. Dies ist selbst entlang der Coesfelder Straße das überwiegend städtebaulich prägende Bild. Im Bereich Isselweg/Jansweg ist ein Mehrparteienhaus mit rd. 270 m² Grundfläche und 6 Wohneinheiten im Jahr 1994 errichtet worden, was bereits die übliche Grundfläche im Umgebungsbereich übersteigt. Dies stellt sich aber mit einer niedrigen Traufe noch zurückhaltend dar, ist eingegrünt und steht auf vergleichsweise großem Grundstück (25% der Fläche bebaut). Seit dieser Zeit stellt dieses Gebäude das Größte in seiner Umgebung dar.

Die Antragstellerin des oben genannten Bauantrags zieht als Vorbild für das Beurteilungskriterium des „sich Einfügen“ nach § 34 BauGB die Wohnbebauung des BHD im Eckbereich Kapellenweg/Magdalenenstraße heran. In unmittelbarer Nachbarschaft gibt es zwar Vorbilder für Wohnhäuser im Sinne „Bauen in 2. Reihe“. Mit einer Gebäudegrundfläche von 198 m² für das zurückliegende III-geschossige Haus und einer Dichte von fast 40 % des Gesamtgrundstücks unter Hinzuziehung des Vorderhauses erlangt das Grundstück aber eine für das Gebiet untypische hohe bauliche Dichte. Durch die lange Zufahrt bis in das Gartengrundstück und der Herrichtung von 6 nachzuweisenden Stellplätze wird das Grundstück zudem ergänzend stark versiegelt mit Nebenanlagen.

Die Bebauung des vom BHD errichteten und betreuten „Magdalenenhofes“ mit II-geschossigen Baukörpern ist über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 148 im Jahr 2019 zulässig gemacht worden, weil sich ein solches Bauvolumen nicht nach § 34 BauGB hätte umsetzen lassen. Auf Grundlage eines Architekturwettbewerbs ist hier eine zusammenhängende Wohn- und Betreuungsanlage entstanden, die im Quartier eine städtebauliche Besonderheit darstellt. Sie könnte daher städtebaulich-planungsrechtlich als „Fremdkörper“ im Sinne des § 34 BauGB eingestuft werden und daher nicht als Vorbild für vorgenanntes Bauantragsgebäude zählen. Da die Anlage aber aufgrund ihrer sehr gut gelungenen Verteilung des Bauvolumens im Grundstück hinsichtlich des Erscheinungsbildes nicht „aus den Fugen geraten ist“, könnten sich im Klagefall auch die Position durchsetzen, dass es durchaus als Vorbild dient.

Im Falle der bejahenden Fremdkörperauslegung für die BHD-Anlage ist das geplante Neubauprojekt im verbleibenden Wohnquartier zu großvolumig und die Grundstücksbebauung zu dicht, sodass der Bauantrag abgelehnt werden kann. Denn eine Zustimmung der Bauaufsicht würde aufgrund eines erstmals sehr hohen Ausnutzungsgrades eines Grundstücks bodenrechtliche Spannungen auslösen – es ist unzulässig ein neues Vorbild für großvolumige Bebauung zu schaffen. Das sieht der § 34 BauGB rechtlich nicht vor (wohlgemerkt: die BHD-Anlage ist über einen Bebauungsplan abgesichert entstanden). Nachbarn, die nicht mit einer solchen Bebauung einverstanden wären, könnten zurecht Einspruch dagegen erheben.

Im Falle der ablehnenden Fremdkörperauslegung sind im Wohnquartier zukünftig flächendeckend großvolumige Gebäude im Sinne von Mehrparteienhäusern nach § 34 BauGB zulässig, lediglich die Dichte der Bebauung auf dem Grundstück dürfte nicht zu eng ausfallen. Dem Gebiet könnte ein starker Wechsel des Gebietscharakters bevorstehen.

Damit die politischen Entscheidungsträger eine Zielrichtung im Bebauungsplan in dem Straßendreieck Jansweg/Bergstraße/Coesfelder Straße bestimmen konnten, sollte in dem stark von Einzeleigentümer:innen geprägten Gebiet zunächst ein Meinungsbild abgefragt werden, in welche Richtung eine städtebauliche Steuerung im Plangebiet erfolgen soll. Die Fragestellungen in Vorlage 008/2022 lautete:

- Soll eine Nachverdichtung im Plangebiet bewusst weiter ermöglicht werden und Wohnraum für die stark gestiegene Wohnungsnachfrage in Coesfeld/Lette planungsrechtlich ermöglicht werden? Die Innenverdichtung vor Inanspruchnahme immer weiterer Außenbereichsflächen zu forcieren ist durchaus ein Raumordnungsziel. Wenn eine Nachverdichtung gewollt und unter Betrachtung der vorhandenen Infrastruktur machbar ist, muss im Bauleitplanverfahren festgelegt werden, in welchem Maße und mit welcher Regelungsdichte sie stattfinden soll.
- Oder soll bewusst der Status Quo festgeschrieben werden und ganz bewusst eine bauliche Entwicklung nur zurückhaltend zugelassen werden und vor allem Mehrparteienhäuser ausgeschlossen werden, um den Gebietscharakter zu wahren? Einige wenige restriktive Stellschrauben reichen, um das zu bewirken.

Um eine zwischenzeitliche Fehlentwicklung zu vermeiden, wurde parallel mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 166 „Wohngebiet Jansweg/Bergstraße/Coesfelder Straße“ eine Veränderungssperre erlassen. Diese tritt mit Ablauf der zwei Jahre nach dem Tag ihrer Bekanntmachung am 25.02.2024 außer Kraft.

Insgesamt liegt für zwei Drittel des Plangebiets eine Rückmeldung vor (Formblatt und/oder Unterschriftenliste unter der Stellungnahme der Nachbarschaft). Das in der öffentlichen Beschlussvorlage 092/2022 als uneinheitlich beschriebenes Meinungsbild der Eigentümer:innen wird seitens der Verwaltung nach Wiederaufnahme der Projektbearbeitung und erneuter Betrachtung der Rückmeldungen nicht mehr als derart uneinheitlich gesehen. Vielmehr ergibt sich bei der Betrachtung des Übersichtsplans der Rückmeldungen (siehe Begründung), welcher die Ergebnisse aus dem Formblatt als auch der Unterschriftenliste zeigt, eine doch deutliche Tendenz in Richtung des Wunsches nach einem restriktiven Bebauungsplan (maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude). Zudem kommt es auch auf allgemeine städtebauliche Zielsetzungen an, aus denen das Steuerungserfordernis abzuleiten ist. So verfolgt die Verwaltung/Fachbereich Planung hinsichtlich des Klimaschutzes das Ziel, neue Wohnbauflächen auch durch Nachverdichtung in den Bestandsgebieten zu schaffen und damit einer unnötigen Flächenversiegelung im Landschaftsraum vorzubeugen. Die Grundstücksflächen (rückwärtige Gärten) im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 166 „Wohngebiet Jansweg/ Bergstraße/Coesfelder Straße“ bieten sich aufgrund der Lage Nahe des Ortskerns Lette und auch der guten Anbindung zur Coesfelder Innenstadt mit vorhandenen Infrastruktureinrichtungen für eine Wohnbebauung an. Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen soll insbesondere die anhaltende Nachfrage nach Bauflächen für den Einfamilienhausbau für Familien mit Kindern befriedigt sowie die Eigentumsbildung unterstützt werden. Auf gering genutzten Gartenflächen soll eine Bebauung zu Wohnzwecken möglich sein, ebenso wie der Umbau von großen Bestandsimmobilien, in denen sich heute möglicherweise nur eine Wohneinheit befindet, in Zweifamilienhäuser.

Die Festsetzung der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten verfolgt das Ziel, im Rahmen dessen zu verbleiben, was der vorhandenen Bebauung gem. § 34 BauGB entspricht. Der Charakter des Ein-/ Zweifamilienhausgebietes wird gewahrt und vor übermäßiger Nachverdichtung geschützt. Mit der Begrenzung auf maximal zwei Wohneinheiten wird auch dem vorherrschenden Meinungsbild der Eigentümer:innen im Plangebiet, den Gebietscharakter zu erhalten, Rechnung getragen (die detaillierte Auswertung der Rückmeldungen der Eigentümer:innen ist in der öffentlichen Beschlussvorlage 092/2022 dargelegt).

Ohne Bauleitplanung mit der Spezifik der Wohnungsbeschränkung hätte die Stadt Coesfeld keinen unmittelbaren gestaltenden Einfluss auf die Entwicklung des jetzigen Plangebiets insbesondere mit Blick auf die Beschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke im Plangebiet. Mit einem Bebauungsplan allein zu dieser Thematik kann einer von der Stadt als städtebauliche Fehlentwicklung bewerteten baulichen Nutzung der Grundstücke mittels einer am § 34 BauGB

ausgerichtetem Bebauung gegensteuert werden. Mehr Steuerungserfordernis wird aber nicht gesehen. Das Plangebiet zeichnet sich durch eine überwiegende Einzelbebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern aus auf großzügigen Grundstücken aus. Mehrfamilienhäuser sowie eine zu große Baudichte werden als städtebaulich nicht verträglich ausgeschlossen – dass allein ist das Ziel für den ruhigen Innenblockbereich.

Die Bebauungsstrukturen westlich und östlich der Coesfelder Straße sowie die der Bergstraße weisen zwar auch eine gewisse Prägung durch Ein- bis Zweifamilienhäuser auf, jedoch sind dort ebenso Gebäude mit bis zu sechs Wohneinheiten, teilweise in dritter Ebene, vorzufinden (insbesondere die Bebauung westlich der Coesfelder Straße und im Kreuzungsbereich Coesfelder Straße/Bergstraße). D.h., entlang der Ausfallstraße nach Coesfeld ist die Struktur nicht mehr so eindeutig klar vorgegeben. Zudem ist hier stadtentwicklungspolitisch abzuwägen, dass durch den vorgegebenen Baumix und die Vorbelastung der Ausfallstraße auch eine gewisse Verdichtung insbesondere mit Mietwohnungsbau sinnvoll und als nicht störend angesehen werden können. Daher plädiert die Stadtplanung hier dafür, keine Steuerung der Wohneinheiten vorzunehmen, sondern die Straßenrandgrundstücke aus dem Bebauungsplangebiet herauszunehmen.

Aufgrund der Herausnahme der genannten Grundstücksreihen aus dem im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses (Vorlage 08/2022) beschlossenen Plangebiets, verkleinert sich dieses auf ca. 4,8 ha.

Für das Plangebiet soll zukünftig weiter gelten, dass die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt wird. Lediglich aus der oben genannte Zielstellung „Sicherung des Gebietscharakters für Ein- und Zweifamilienhäuser“ ergibt sich der Belang „Beschränkung der Wohneinheiten“, der ein Steuerungserfordernis darstellt. Denn die Anwendung des § 34 BauGB ließe ein Mehrparteienhaus zu, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügt.

Dieses verbleibende Steuerungserfordernis soll durch einen Textbebauungsplan als einfacher Bebauungsplan befriedigt werden. Die Grundstücksreihe östlich der Coesfelder Straße sowie die ersten vier Grundstücke auf der Nordseite der Bergstraße sind davon ausgenommen, da hier auf den Grundstücken ein Verdichtungspotenzial durch Mehrparteienhäuser gegeben ist sowie eine stärkere Verdichtung entlang der Haupteinfallstraße (Coesfelder Straße) von Lette durchaus städtebaulich vertretbar ist.

Mit der Vorlage 092/2022 wurde dem Bezirksausschuss, dem Ausschuss für Planen und Bauen sowie dem Rat die Auswertung der Rückmeldungen der Eigentümer:innen im Plangebiet vorgestellt. Folgender Beschluss wurde damals gefasst: *Es wird beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 166 unter Berücksichtigung der Rückmeldungen und weiterer Beteiligung der Eigentümer:innen weiterzubearbeiten. Die Verwaltung wird beauftragt unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse und der Erkenntnisse aus dem geplanten Workshop „Nachverdichtung“ eine städtebauliche Zielvorstellung zu erarbeiten.*

Aufgrund personeller Engpässe im Fachbereich 60 wurde eine erneute Beteiligung der Eigentümer:innen zunächst nicht durchgeführt. Aus Sicht der Verwaltung ist dies aufgrund der moderaten Zahl der Rückmeldungen (Zweidrittel der Eigentümer:innen) und der daraus resultierenden Tendenz in welche Richtung das Meinungsbild der Nachbarschaft geht, auch nicht erforderlich, Es sind keine neuen Erkenntnisse zu erwarten. Zudem muss der Ablauf der Veränderungssperre im Februar 2024 im Blick behalten werden und möglichst im Jahr 2023 der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 166 gefasst werden.

C Verfahren

Das Planverfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als „Bebauungsplan der Innentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die formellen Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Sätze 2 bis 5 BauGB liegen hier offensichtlich vor:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung, da der Bebauungsplan mit der Bebauung auf eine Erhöhung der Bebauungsdichte in einem schon bestehenden und besiedelten Bereich (also eine Nachverdichtung) abzielt. Die Flächen sind nach den Maßstäben des § 34 Abs. 1 BauGB grundsätzlich bebaubar (unbeplanter Innenbereich). Durch die bauplanungsrechtliche Überplanung eines Bestandsgebiets und das Angebot ergänzender Bauzonen im Siedlungsbestand ist der Bebauungsplan der Innenentwicklung deshalb als Plantyp zulässig;
- die zulässige Gesamt-Grundfläche im Plangebiet ist mit einer Plangebietsgröße von ca. 48.000 m² kleiner als 20.000 m² (gem. § 19 BauNVO wird unter der zulässigen Grundfläche der Anteil des Baugrundstücks verstanden, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (hier ca. 19.200 m²).
- die Planung ermöglicht / umfasst keine Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Bereiche betreffen;
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von relevanten Schutzgütern liegen ebenfalls nicht vor, Natura-2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt.

Deshalb stellt die Stadt Coesfeld den Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB auf. In diesem Zusammenhang entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung; die Umweltbelange werden gleichwohl in die Planung und deren Abwägung eingestellt. Eingriffe in Natur- und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als erfolgt oder zulässig; die Vermeidungsgrundsätze des § 1a (3) BauGB werden gleichwohl ebenfalls in der Planung und deren Abwägung berücksichtigt.

Es handelt sich zum anderen auch um die Verwirklichung einer „Innenentwicklung“, wozu alle Maßnahmen der Innentwicklung zählen, die nicht als Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung zu beurteilen sind. Dabei ist anerkannt, dass auch die Bebauungsplanaufstellung mit dem Zweck, vorhandene städtebauliche Strukturen zu sichern, die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen nur in wenigen Beziehungen zu ändern oder die Zulässigkeit von Vorhaben zu beschränken, eine Maßnahme der Innenentwicklung sein kann. Der Bebauungsplan Nr. 166 verfolgt das Ziel, eine moderate Bebauung an bislang unbebauten Stellen zuzulassen und deren Realisierung durch eine restriktive Festsetzung (Begrenzung der Wohneinheiten) zu steuern, gleichzeitig den Gebietscharakter zu wahren. Dass durch den Plan insgesamt eine geringere Bebauung als möglicherweise nach § 34 BauGB zulässig festgesetzt wird, steht der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht entgegen.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist nicht notwendig. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung kann dank des Bestandsgebiets und der geplanten zurückhaltenden Nachverdichtung ausgeschlossen werden.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	17.02.2022
Beschluss über Veränderungssperre	17.02.2022
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	24.02.2022
Bekanntmachung Veränderungssperre	24.02.2022
Offenlagebeschluss	vrsl.24.08.2023

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan

- 2 Entwurf Textbebauungsplan
- 3 Entwurf Begründung