

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

Datum:  
14.03.2022

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

## **Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes Stadtwaldallee/Wahrkamp/Bergallee westl. Gartenseite/Am Morgenesch**

### **Beschlussvorschlag 1a Antragsteller:innen:**

Dem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für den bisher nicht geplanten Bereich zwischen den Straßen Stadtwaldallee, Wahrkamp, Bergallee und Am Morgenesch wird grundsätzlich gefolgt. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Rat den Aufstellungsbeschluss zeitnah vorzulegen.

### **Beschlussvorschlag 1b Verwaltung:**

Dem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für den bisher nicht geplanten Bereich zwischen den Straßen Stadtwaldallee, Wahrkamp, Bergallee und Am Morgenesch wird nicht gefolgt.

### **Beschlussvorschlag 2:**

Die Verwaltung wird beauftragt den Rat zu informieren, sobald der Bauaufsicht ein Neubauvorhaben in dem bisher unbeplanten Bereich zwischen den Straßen Stadtwaldallee, Wahrkamp, Bergallee und Am Morgenesch zur Prüfung vorgelegt wird, das in Konflikt zu den Zielsetzungen des Antrags steht. Der Rat entscheidet dann im konkreten Einzelfall, ob un ein Bebauungsplanaufstellungsbeschluss mit Veränderungssperre erforderlich ist.

### **Sachverhalt:**

Seit dem 22.02.2022 liegt der Verwaltung ein Antrag nach § 24 GO auf Erarbeitung eines Bebauungsplans für den bisher nicht geplanten Innenbereich zwischen den Straßen Stadtwaldallee, Wahrkamp, Bergallee und Am Morgenesch vor. Der Antrag ist von Eigentümer:innen von 17 Grundstücken unterschrieben. In der Anlage 1 sind neben dem Antragstext auch Plandarstellungen zur Abgrenzung des beantragten Gebietes und Bestandsfotos beigefügt.

Die Antragsteller wollen den Gebietscharakter in ihrem Wohnquartier mit 1-2-Familienhäusern gewahrt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert wissen. Dies sehen sie nur über einen Bebauungsplan möglich, da die geringe Verfügbarkeit von Bauland zu einem aktuellen Nachverdichtungsdruck führt, dem im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB nicht

ausreichend Steuerungsmöglichkeiten gegenüberstehen würden. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 157 „Wahrkamp/Hexenweg“ und Nr. 167 „Wohnquartier zw. Billerbecker Straße und Lange Stiege“ diene als Vorbild, auch im jetzigen Antragsgebiet steuernd tätig zu werden. Der Bebauungsplanaufstellungsbeschluss Nr. 168 „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße Völkers Röttchen“ – siehe Vorlage 066/2022 für die gleiche Sitzung – hat dieselbe Zielstellung, war den Antragstellern aber noch nicht bekannt.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

##### **Zum konkreten Antrag**

Die Verwaltung sieht die Aufstellung eines Bebauungsplans für o.g. Bereich zum jetzigen Zeitpunkt als unbegründet an und empfiehlt dem Rat, dem Antrag zunächst nicht zu folgen.

Gemäß § 1 (3) Baugesetzbuch haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, „*sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.*“ Die Antragsteller vermerken in ihrem Schreiben, dass Nachverdichtung im Grundsatz mitgetragen wird, da es ein wichtiger und richtiger städtebaulicher Schritt ist. Dass sich dies verträglich vollzieht, ist der Wunsch. Die vorgeschlagenen Festsetzungsinhalte zur beantragten Bebauungsplanaufstellung machen aber deutlich, dass eher von einer unverträgliche Nachverdichtung ausgegangen wird, die mit entsprechenden restriktiven Festsetzungen ausgeschlossen werden sollen.

Die Antragsteller legen im Antrag dar, dass mit den nachfolgenden 5 Beurteilungsparametern nach § 34 BauGB eine Steuerung nicht möglich erscheint, sondern nur über einen Bebauungsplan – hierzu nimmt die Verwaltung Stellung, ob die Steuerung ggü. der 34er-Beurteilung andere Maßstäbe setzt, die offensichtlich ein Steuerungserfordernis bedingen:

1. Höhenentwicklung: Derzeit gilt im Gebiet, dass sich die Höhe eines neuen Gebäudes (Höhe First oder Flachdach) an einem Referenzgebäude orientieren muss, dass aus dem Antragsgebiet selbst oder der jeweils anderen Straßenseite des Wahrkamps, der Stadtwaldallee und der Straße Am Morgenesch sowie den bestehenden Häusern an der Bergallee im Bebauungsplangebiet Nr. 67 herangezogen wird. In der Regel erfolgt, wenn im Bebauungsplan nicht sehr detailliert Höhenfestsetzungen straßenabschnittsweise oder wie gewünscht im Innenbereich erfolgen sollen, eine maximale Höhenfestsetzung, die sich am obersten oder zumindest oberen Niveau der vorzufindenden Gebäudehöhen orientiert. Die Verwaltung erkennt nicht, dass im Beurteilungsraum ein „Ausreißer“ mit sehr großem Bauvolumen auf kleinem(!) Grundstück gefunden wird, der maßstabssprengend auf anderen Grundstücken wirken würden. Natürlich stellt sich der Innenraum des Plangebietes mit seinen I- bis II-geschossigen Häusern mit flachen oder flachgeneigten Dächern sehr niedrig dar.

Auch die Geschossigkeit lässt sich in den Straßenrandzonen in einem Bebauungsplan nicht unter eine II-Geschossigkeit „drücken“, sie ist im Bestand vorhanden und zu berücksichtigen. Dritte voll genutzte Ebenen finden sich im Gebiet für eine § 34er-Beurteilung nicht, da brächte ein Bebauungsplan keinen Vorteil. Auch ist der im Straßengeviert selber vorhandene Rahmen städtebaulich für den Blockrand angemessen und vernünftig. Nur im Innenblockbereich kann eine Einschränkung gegenüber diesem Maßstab des Blockrandes ernsthaft diskutiert werden. Wie weit dies städtebaulich wünschenswert ist, müsste allgemein unter Wertung des Anwohnerwunsches diskutiert werden. Mit der max. Dachneigung von 30° bei I-Geschossigkeit wird das im Antrag formulierte „Nachverdichtungspotential“ auf den i.d.R. großflächigen Bungalow beschränkt. Vorhanden ist aber bereits ein kleines zweigeschossiges Gebäude mit flachgeneigtem Dach. Dieses wäre bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB in jedem Fall als Referenzobjekt zu Grunde zu legen, denn es stellt in dem baulichen Zusammenhang keinen Fremdkörper dar. Eine Reduzierung gegenüber diesem Vorbild ist nur im Rahmen eines Bebauungsplanes denkbar, wenn es hierfür überwiegende städtebauliche Argumente geben würde. Das Abwägungsmaterial ist dann im Bebauungsplanverfahren zu ermitteln.

2. Versiegelungsgrad: Mit einem Bebauungsplan lässt sich die Ausnutzung der Grundstücke auch unterhalb der Höchstgrenzen von 40 % für die Grundflächenzahl 1 bzw. 60 % für die Grundflächenzahl 2 festlegen, wenn dies nach Abwägung der Belange notwendig erscheint. Beispiel ist der Bebauungsplan 157 Wahrkamp/Hexenweg. Dies ist zwischen Wahrkamp und Hexenweg sinnvoll, weil es keine „eng“ bebauten Grundstücke gibt und keine Nachverdichtung durch Hinterlandbebauung gewünscht wird. In Block der Antragsteller sind kleine, stärker bebaute Grundstücke und Hinterlandbebauungen gegeben. Diese an einigen Stellen durchaus vorhandene Dichte mit entsprechender Versiegelung scheint aber den Eindruck des locker bebauten und durchgrünten Quartiers bisher nicht zu mindern.
3. Geschossflächenzahl: Die Verwaltung nimmt hier Stellung analog Pkt 1.
4. Baugrenzen: Aufgrund der bestehenden Bebauung mit ihren variierenden Fluchten wird die Ausweisung von Baugrenzen in einem Bebauungsplan nicht bzw. nur unwesentlich von den Baufluchten gemäß § 34-Beurteilung abweichen. Je Gebäude bzw. Grundstück individuell Baufelder durch Baugrenzen in diesem Quartier festzulegen, wäre nicht im Sinne einer notwendigen Steuerung abzuleiten.
5. Anzahl der Wohneinheiten: Hier besteht im Rahmen eines Bebauungsplanes ein maßgebliches Steuerungselement, den Gebietscharakter zu wahren. Aus den 5 Kriterien ist dies eine aus dem Bestand gut begründbare Festsetzung. Ob sie zum Tragen kommen soll, ist eine Entscheidung, die der Rat zu fällen hat – dazu mehr unten.

Ein Bebauungsplan wurde in dem Quartier in den letzten Jahrzehnten nicht gebraucht, weil nur Einfamilienhäuser unterschiedlicher Größen dort errichtet wurden.

In den drei oben genannten Bebauungsplanaufstellungsgebieten Nr. 157 „Wahrkamp/Hexenweg“, Nr. 167 „Wohnquartier zw. Billerbecker Straße und Lange Stiege, Nr. 168 „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße Völkers Röttchen“ und weiter ergänzend Nr. 166 „Wohnquartier Magdalenenstraße / Jansweg“ liegen

- aktuell Bauanträge zur Bescheidung vor, die sich nach § 34 BauGB zwar nicht vollständig einfügen, aber durch Korrekturen in eine genehmigungsfähige Fassung gebracht werden könnten. Sie würden dennoch von den von den Anliegern geäußerten städtebaulichen Zielsetzungen abweichen. Andererseits könnten sie, einen entsprechenden Willen des Rates unterstellt, auch im Rahmen eines Bebauungsplanes aber gem. zukünftiger Bebauungsplanfestsetzungen ggf. zulässig werden.
- teilweise stehen Grundstücksverkäufe konkret an, für die eine Mehrparteienhausbebauung angefragt wurde.

Solche konkreten Anfragen gibt es im beantragten Gebiet nicht. Eine Bebauungsplanaufstellung würde Stand heute auf Vermutungen und Befürchtungen basieren.

### **Steuerung in Bestandsgebieten**

#### Verhinderung von „Fehlentwicklungen“

Schon seit vielen Jahren gibt es Nachverdichtung auch zwischen der Billerbecker Straße und Wildbahn, weil dies gewünscht, erforderlich und zulässig war:

- a) mit Aufteilung von großen Grundstücken für rückwärtige Bebauung/Bauen in 2. Reihe
- b) mit Bebauung von Mehrfamilienhäusern mit 4-6 Wohneinheiten in II-geschossiger Bauweise und ggf. ausgebauten Dachgeschoss,

ohne dass dies zu Spannungen oder zur Einschränkung des Immobilienwerts geführt hat.

Die meisten Bauten fügen sich auch nach heutigem Verständnis ein. Die Rechtsprechung hat in den Jahren vor 2017 den Rahmen der Zulässigkeit von Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) ausgeweitet. Dies hat dazu geführt, dass auch Bauten entstanden sind, die sich nach Auffassung der Bewohner des Gebietes nicht mehr mit der Umgebung

vertragen. Diese Negativbeispiele von Mehrparteienhäusern lösen nun die Befürchtung aus, dass diese die Nachfolgebebauung im Rahmen von Nachverdichtung prägen werden.

Erst mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts von Dezember 2016, das die Bauaufsicht seit Frühjahr 2017 anwendet, gibt es eine andere Vorgabe für die Genehmigungspraxis. Nach diesem Gerichtsurteil ist das „Rosenpicken“ von maximal vorhandenen Bebauungsparametern nicht mehr zulässig. Gebäude wie das Objekt Lange Stiege wären heute als erstes Objekt im Quartier nicht mehr genehmigungsfähig. Allerdings prägen diese Gebäude eben auch weiterhin als Vorbilder die unmittelbare Umgebung. Daher ist im unmittelbaren Umfeld eine bauleitplanerische Steuerung erforderlich, wenn diese Entwicklung nicht gewollt ist. Außerhalb des unmittelbaren Umfeldes (Bereich, in dem die Gebäude optisch wahrnehmbar sind) haben die Gebäude aber keine Vorbildwirkung.

Durch die fehlende Steuerungsmöglichkeiten im Rahmen § 34 BauGB entstehen in Einzelfällen auch sehr hohe Grade an Versiegelung durch Stellplätze und Zufahrten. Auch dies kann eine „Fehlentwicklung“ bedeuten, wenn sich dadurch ein Quartier mit einem verträglichen Verhältnis von bebauter Fläche zu Freifläche in ein hochversiegeltes Quartier entwickelt. Dies kann aus entwässerungstechnischen, ökologischen aber auch gestalterischen Gründen zu Konflikten führen.

#### Entwicklungspolitische Belange:

Im Gegenzug 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 vor dem Hintergrund raumordnerischer Vorgaben beschäftigen.

Für Coesfeld wird 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.

**Anlagen:**

1. Antrag Bebauungsplanaufstellung mit Plandarstellungen