

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

Datum:
17.05.2023

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	31.05.2023	Anhörung
Ausschuss für Planen und Bauen	01.06.2023	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	21.06.2023	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 167 "Wohnquartier zwischen Billerbecker Str. / Lange Stiege"
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1)
BauGB**

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 167 in der Variante und folgenden Ergänzungen

- ...
- ...
- ...

fortzuführen.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB frühzeitig an dem Planverfahren zu beteiligen.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ca. 0,5 km nordöstlich der Stadtmitte Coesfelds und weist eine Größe von ca. 2 ha auf.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Gärten der Grundstücke Bergallee 2b, 2 und 4,
- im Osten durch die Lange Stiege,
- im Westen durch die Billerbecker Straße und
- im Süden durch die Stadtwaldallee.

Folgende/s Flurstück/e ist/sind im Geltungsbereich enthalten:

- Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 19, Flurstücke 7, 8, 10, 15, 16, 18, 339, 340, 343, 344, 454, 475, 510, 511, 534, 535, 536, 538, 561, 563, 565, 710, 711, 767, 768, 774, 850, 862 sowie ein Teil des Flurstücks 619 (Gewässer Honigbach).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“ wird aus dem Übersichtsplan ersichtlich (s. Anlage 1).

B Planungsanlass / Zielsetzung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 17.02.2022 (siehe Vorlage 015/2022) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“ gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist aus folgenden Gründen erforderlich:

Das Plangebiet liegt aktuell im unbeplanten Innenbereich. Die Bebauungsplanaufstellung ist auf Antrag von Eigentümer:innen aus dem Wohnquartier eingeleitet worden. Anlass sind zwei Bauanträge, die nach Einschätzung der Bauaufsicht der Stadt Coesfeld nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig sind, da die Bauvorhaben die Prüfparameter des „Sich-Einfügens“ nicht erfüllen. Zudem sind nach § 34 BauGB bereits Bauvorhaben realisiert worden, die zu einer deutlichen Verdichtung des Quartiers geführt haben.

Da für Coesfeld kein Nachverdichtungskonzept existiert und unter den Eigentümer:innen im Wohnquartier sowohl bei der ersten Informationsveranstaltung im März 2022 als auch in der zweiten Veranstaltung, die als Planungswerkstatt konzipiert war, ein uneinheitliches Meinungsbild im Hinblick auf eine mögliche Nachverdichtung besteht, wird ein Steuerungsbedarf nach § 1 Abs. 3 BauGB ersichtlich. Vor dem Hintergrund des aktuellen Wohnungsbedarfs und dem Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung soll der Bebauungsplan Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße/ Lange Stiege“ die Nachverdichtungsoptionen ortsangepasst regeln und den Bestand sichern.

Das Maß der Nachverdichtung gilt es im Sinne einer positiven Gesamtentwicklung sensibel zu steuern und die weitere städtebauliche Entwicklung mit einem Festsetzungskonzept planungsrechtlich zu sichern. Die Leitgedanken „Orientierung am Bestand“, „Verträgliche Innenentwicklung“ und „Klimaschutz und Klimaanpassung im Quartier“ bilden die maßgebende Basis für die einzelnen Festsetzungen.

C Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“ wird im Regelverfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes heraus entwickelt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“ wurde am 17.02.2022 durch den Rat der Stadt Coesfeld gefasst. Darüber hinaus hat eine Planungswerkstatt mit den Grundstückseigentümer:innen des Quartiers am 26.04.2023 stattgefunden (s. D Planungswerkstatt).

D Planungswerkstatt

Am 26.04.2023 wurde eine Planungswerkstatt mit den vom Bebauungsplan Nr. 167 »Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege« betroffenen Eigentümer:innen durchgeführt. Ziele der Veranstaltung waren eine frühzeitige Einbeziehung der Eigentümer:innen und die Diskussion eines ersten Festsetzungskonzeptes für den in Rede

stehenden Bebauungsplan. Beginnend wurde kurz erläutert weshalb das Bebauungsplanverfahren angestoßen wurde und welche Bedeutung dieser für die städtebauliche Ordnung im zu überplanenden Stadtquartier aufweist. In einem einführenden Vortrag wurden drei Leitgedanken zum Bebauungsplan sowie das Festsetzungskonzept vorgestellt. Im Anschluss erfolgte eine Diskussion der vorgestellten Inhalte in Kleingruppen. Die Ergebnisse und deren Integration in den Vorentwurf werden im Folgenden zusammengefasst:

Das Festsetzungskonzept zum Bebauungsplan folgt drei Leitgedanken, die den Rahmen für zukünftige städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten und -grenzen bilden. Das Plangebiet ist im Bestand bereits durch eine überwiegende Wohnbebauung aber mit heterogener Baustruktur geprägt. Folglich erfolgt eine räumliche Orientierung am jeweiligen Bestand (mal mehr, mal weniger Dichte), um den Gebietscharakter zu sichern und eine Einfügung bei potenziellen Neubauten zu gewährleisten. Bestehende Wohnformen, Gebäudehöhen, -größen etc. fließen entsprechend in das Festsetzungskonzept ein und bilden die Orientierungsgrundlage für die Inhalte des Bebauungsplanes. Ergänzend wird damit gewährleistet, dass die bestehende Nutzung und Bebauung im Quartier zwischen Billerbecker Straße und Langer Stiege planungsrechtlich gesichert werden. Ein weiterer Leitgedanke des Bebauungsplans ist die Steuerung von Nachverdichtungsmöglichkeiten. Vor dem Hintergrund des rechtlich verankerten Ziels einer Innenentwicklung vor Außenentwicklung, sind im Bebauungsplan potenzielle Nachverdichtungsmöglichkeiten auf eine verträgliche Einfügung zu prüfen, auch wenn dies z.T. auf Widerstand stößt. Zum Teil sind die ursprünglich errichteten Einfamilienhäuser bereits ausgebaut oder durch Geschosswohnungsbauten ersetzt worden, zugleich bestehen im Inneren des Quartiers Wohngebäude in zweiter Reihe, sodass bereits eine Nachverdichtung stattgefunden hat. Auch in Zukunft soll eine bessere bauliche Ausschöpfung auf tiefen Grundstücken ermöglicht werden, um Innenentwicklung in der Stadt zu unterstützen und einer Reduzierung des Flächenverbrauchs zu ermöglichen. Hierzu werden die Ausbaumöglichkeiten und -grenzen städtebaulich verträglich festgesetzt, indem stets der bestehende Städtebau berücksichtigt und eine Überformung des Bestands verhindert wird. Des Weiteren sollen die planungsrechtlichen Grundlagen an die heutigen Erfordernisse hinsichtlich klimatischer Veränderungen angepasst werden: Innenentwicklung ist mit Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in Einklang zu bringen, indem ebenfalls Festsetzungen getroffen werden, die dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen. Die Leitgedanken „Orientierung am Bestand“, „Verträgliche Innenentwicklung“ und „Klimaschutz und Klimaanpassung im Quartier“ bilden somit die maßgebende Basis für die einzelnen Festsetzungen. Diese Leitgedanken zum Bebauungsplan werden von den Teilnehmenden der Planungswerkstatt überwiegend mitgetragen. Insbesondere der Aspekt des Klimaschutzes wird befürwortet und ein grünes, aufgelockertes Quartier präferiert. Eine Nachverdichtung hingegen sei nur mit Bedacht und in verträglichem Umfang vorstellbar. In diesem Zuge sollte die Flächenversiegelung soweit möglich reduziert werden.

Um den Bestandsnutzungen Rechnung zu tragen, wird das Quartier als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, durch welches die Wasserfläche des Honigbaches, ergänzt durch private Grünflächen, führt. In der Planungswerkstatt wurden die Vor- und Nachteile von Allgemeinen Wohngebieten und Reinen Wohngebieten gegenübergestellt. Die Teilnehmer:innen befürworteten ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet mit Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, um eine gewisse Nutzungsflexibilität zu erhalten.

Weiterhin sieht das Konzept unter Beibehaltung der Wohnnutzung umfangreiche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vor, die sich am Bestand orientieren, um den grundsätzlichen Gebietscharakter einer aufgelockerten Bebauung bestmöglich zu erhalten. Zum Maß der baulichen Nutzung wurde sehr intensiv diskutiert, ein klarer Konsens konnte nicht erzielt werden. Der Vorschlag einer Grundflächenzahl von 0,4, mit einer Begrenzung der Überschreitung dieser durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen jedoch bis höchstens 0,5, wurde jedoch mehrheitlich mitgetragen. Die daraus folgende Reduzierung der potenziellen Flächenversiegelung und der aufgelockerte Gebietscharakter stießen überwiegend auf Zustimmung. Hinsichtlich einer verträglichen Höhe baulicher Anlagen herrschte ein sehr diverses Meinungsbild in der Planungswerkstatt. Die im Konzept

vorgeschlagenen Höhenfestsetzungen wurden jedoch überwiegend als zu hoch kritisiert. Da jedoch kein Konsens zu einer verträglichen Höhenentwicklung erzielt werden konnte, wurden im Nachgang zwei Varianten erarbeitet. Es erfolgt jeweils eine abgestufte Festsetzung, sodass im Inneren des Quartiers ein geringeres Gebäudevolumen als entlang der Billerbecker Straße, Stadtwaldallee und Langen Stiege planungsrechtlich gesichert wird. Zudem werden in der Variante 2 für den Bereich der Billerbecker Straße und der Langen Stiege unterschiedliche Festsetzungen getroffen, sodass entlang der Langen Stiege eine stärkere Höhenbegrenzung erfolgt. Die zwei Varianten unterscheiden sich jedoch in den festgesetzten Höhen, sodass es eine niedrigere (Variante 2) und eine höhere Variante (Variante 1) mit Blick auf Trauf-, First- und Attikahöhen gibt. Die Anzahl der vorgeschlagenen Vollgeschosse wird als passend empfunden. Gleiches gilt überwiegend für den Festsetzungsvorschlag zur Anzahl an Wohneinheiten. Damit bleibt aber der Dichtegrad hinter den städtebaulichen Werten einiger Mehrfamilienhäuser entlang der Billerbecker Straße zurück.

Hinsichtlich der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden entlang der Billerbecker Straße, Stadtwaldallee und Langen Stiege überwiegend große Baufelder festgesetzt, die den Eigentümer:innen Spielraum bieten. Bestehende Gebäude im Innenbereich werden durch enger gefasste Baugrenzen gesichert. Dieses Vorgehen wurde in der Planungswerkstatt zur Sicherung der Bestandsbebauung von den Teilnehmenden befürwortet. Wie tief Baufelder auf noch unbebauten Grundstücken sein sollten, wird kontrovers diskutiert. Einige Personen sprechen sich für den Erhalt der Freiflächen aus, andere Stimmen plädieren für Nachverdichtungspotenziale, die sich verträglich einfügen. Zum einen könnten Grundstücke so besser ausgeschöpft werden und zum anderen wäre eine Gleichbehandlung im Vergleich zu bereits tiefer bebauten Grundstücken sinnvoll. Als Kompromiss werden im Bebauungsplan separate kleinteilige Baufelder ergänzt, um eine Innenentwicklung zu ermöglichen. In Kombination mit den stärker begrenzten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Innenbereich sowie der Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude im Innenbereich, können Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden, die sich verträglich in den Bestand integrieren und zu keiner Überformung des Quartiers führen.

Im Zuge des Planungskonzeptes werden in Ergänzung zur potenziellen Nachverdichtung Maßnahmen zur Reduzierung der Flächenversiegelung im Plangebiet ergriffen, um einem klimaangepassten Quartier Rechnung zu tragen. Neben der o.g. Begrenzung der Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, wird weiterhin festgesetzt, dass Nebenanlagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Somit wird die Anzahl an Nebenanlagen etc. begrenzt und die Versiegelung der Freiflächen bzw. Gartenbereiche reduziert. Zufahrten/Zuwege, genehmigungsfreie Gartenhäuser, Müllabstellplätze und überdachte Fahrradabstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen möglich. Diese Festsetzungen werden in der Planungswerkstatt mitgetragen.

Einen weiteren Beitrag zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz ist die verpflichtende Begrünung von Flachdächern sowie die Festsetzung von Vorgartenbereichen, in denen mindestens 50 % der Fläche als unversiegelte und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzfläche anzulegen sind. Außerdem werden großkronige Bäume im Bereich des Honigbaches als erhaltenswert eingestuft und planungsrechtlich gesichert, um die ökologische und klimatische Bedeutung der Bäume im Plangebiet zu bewahren. Diese Festsetzungsvorschläge stießen ebenfalls überwiegend auf Zustimmung.

Hinsichtlich gestalterischer Festsetzungen sind in der Planungswerkstatt neben der Festsetzung von Vorgartenbereichen keine weiteren Vorschläge eingebracht worden, da das Plangebiet bereits heute durch eine heterogene Bebauungs- und Materialstruktur geprägt ist. Rund die Hälfte der Teilnehmenden befürwortete die geringen Vorgaben für das Quartier als passend. Die andere Hälfte der Teilnehmenden sprach sich wiederum für ein Festsetzungskonzept zur Gestaltung aus. In diesem Zug könnten z.B. bunte Farben und glänzender Materialien für Dachflächen oder auch Flachdächer ausgeschlossen werden. Als Kompromiss wurden grundlegende Festsetzungen zur Gestaltung in den Vorentwurf des Bebauungsplans integriert, die eine gestalterische Einheit von Doppelhäusern sichern,

glänzende Dachoberflächen ausschließen und Vorgaben zur Anordnung von Solaranlagen geben. Darüber hinaus bestehen in Zukunft weitgehend freie gestalterische Möglichkeiten.

Im Nachgang zur Planungswerkstatt haben sich zwei Eigentümer:innen bei der Verwaltung mit weiteren Anregungen gemeldet. Von einer Person wurde gefordert die Höhenfestsetzungen und die Anzahl der Wohneinheiten für die Grundstücke Stadtwaldallee 3 und 5 zu reduzieren. Die Stadtwaldallee habe nicht die gleiche Charakteristik wie die Straße Lange Stiege. Auch hier zeigt sich die unterschiedliche Meinung der Eigentümer:innen hinsichtlich des Nachverdichtungsmaßes. Der Rat hat zu entscheiden, wie die Nachverdichtungstendenzen abschließend zu bewerten sind.

Die zweite Anregung bezieht sich auf das WA4. Derzeit sind auf dem Grundstück neun Wohneinheiten verortet. Es wurde angeregt die Wohneinheiten auf zwölf zu erhöhen, um zukünftig auch kleinere Wohnungen anbieten zu können. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels mit dem Trend, dass es immer mehr Haushalte mit durchschnittlich weniger Personen gibt und damit die Nachfrage nach mehr kleineren Wohnungen kommt, wurde diese Anregung im Vorentwurf berücksichtigt. Die weitere Forderung ebenfalls die Baugrenzen zu erweitern, wurde in dem Vorentwurf, im Hinblick auf die Versiegelung, nicht berücksichtigt.

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Vorentwurf Bebauungsplan Variante 1 (Planzeichnung)
- 3 Vorentwurf Begründung Variante 1
- 4 Vorentwurf Bebauungsplan Variante 2 (Planzeichnung)
- 5 Vorentwurf Begründung Variante 2
- 6 Protokoll der Planungswerkstatt