

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

Datum:  
11.08.2023

Beratungsfolge:  
Ausschuss für Planen und Bauen

Sitzungsdatum:  
24.08.2023

Entscheidung

## **Bebauungsplan Nr. 168 "Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen"**

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

### **Beschlussvorschlag:**

#### **Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 168 „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen“ 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. 168 „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen“ zu beteiligen.

### **Sachverhalt:**

#### **A Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

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 westlichen Grundstücke entlang der 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, 209, 208, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 139, 138, 140, 999, 1000, 259, 260, 146 teilweise, 347, 348, 942, 943, 144, 145.

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

## **B Planungsanlass / Zielsetzung**

Das Planungserfordernis im Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen ergibt sich aus einem seit Anfang 2022 zum Verkauf stehenden bis tief in den Innenbereich hineinreichendes Grundstück an der Holtwicker Straße. Zahlreiche Bewerber für Einfamilienhausbebauung, aber auch Bauträger für Geschosswohnungsbau erkundigten sich bei der Bauaufsicht nach den Ausnutzungsmöglichkeiten. Zudem wurde dem Anwohnerkreis bereits Ende 2015 die Aufstellung eines Bebauungsplanes zugesagt und dies im Grundsatz beschlossen.

Für das Plangebiet zwischen der Holtwicker Straße, Hölkers Kamp, Völkers Röttchen und Feldweg existiert kein Bebauungsplan. Es ist ganz überwiegend gekennzeichnet von Ein- bis Zweifamilienhäusern als Einzelhäuser in I- bis II-geschossiger Bauweise. Im Plangebiet befindet sich an der Straße Völkers Röttchen ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten auf drei Ebenen. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes ist auf dem Eckgrundstück Holtwicker Straße /Hölkers Kamp im Jahr 2004 ein Mehrfamilienhaus mit drei Ebenen gebaut worden. 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 nach § 34 BauGB genehmigungsfähig wären. Dabei rückte auch der bisher unbebaute Innenbereich in den Fokus. Dem Gebiet könnte ein starker Wechsel des Gebietscharakters bevorstehen. Eine Fragebogenaktion mit den anliegenden Eigentümern seitens der Stadtverwaltung ergab im Jahr 2015, dass mehrere Eigentümer den Erhalt des Gebietscharakters wünschen und damit keine Mehrfamilienhäuser/Bebauung mit dritter Ebene und nur eine verträgliche Nachverdichtung im Innenbereich durch niedrige Einfamilienhäuser zugelassen werden sollen. Die Tendenz geht also 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. 168 „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen“ bieten sich aufgrund der Lage Nahe der Coesfelder Innenstadt mit vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sowie der fußläufigen Nähe zum Haltepunkt der Deutschen Bahn mit Anbindung an den Regionalverkehr 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 Zweiparteienhäuser.

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 Meinungsbild mehrerer Eigentümer:innen im Plangebiet, den Gebietscharakter zu erhalten, Rechnung getragen.

Ohne Bauleitplanung mit der Spezifik der Wohnungsbeschränkung hätte die Stadt Coesfeld keinen unmittelbaren gestaltenden Einfluss auf die Entwicklung des jetzigen Plangebietes 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 ausgerichteten 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 Holtwicker Straße weisen zwar auch eine Prägung durch Ein- bis Zweifamilienhäuser auf, jedoch sind dort ebenso vereinzelt Gebäude mit dritter Ebene als Mehrparteienhäuser vorzufinden oder Gebäude, die aufgrund ihrer Größe das Umbaupotenzial für mehr als zwei Wohneinheiten aufweisen. Zudem ist hier stadtentwicklungspolitisch abzuwägen, dass durch die Vorbelastung der Ein- und 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 066/2022) beschlossenen Plangebiets, verkleinert sich dieses auf rund 1,48 ha.

Für das Plangebiet soll zukünftig weiter gelten, dass die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt wird. Lediglich aus der Zielstellung der 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 westlich der Holtwicker Straße ist davon ausgenommen, da hier auf den Grundstücken ein Verdichtungspotenzial durch Mehrparteienhäuser gegeben ist sowie eine stärkere Verdichtung entlang der Ein- und Ausfallstraße durchaus städtebaulich vertretbar ist.

Um eine Fehlentwicklung bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes zu vermeiden, wurde parallel mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 168 „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen“ eine Veränderungssperre erlassen. Diese tritt mit Ablauf der zwei Jahre nach dem Tag ihrer Bekanntmachung am 12.04.2024 außer Kraft.

Mit der Vorlage 066/2022 wurde vom Rat der Stadt Coesfeld damals folgender Beschluss gefasst: *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.*

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 (knapp über die Hälfte 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 April 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 Innentwicklung (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 Planotyp zulässig;
- die zulässige Gesamt-Grundfläche im Plangebiet ist mit einer Plangebietsgröße von rund 14.800 m<sup>2</sup> kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> (gem. § 19 BauNVO wird unter der zulässigen Grundfläche der Anteil des Baugrundstücks verstanden, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Hier ca. 5.900 m<sup>2</sup>);
- 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. 168 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	07.04.2022
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	11.04.2022
Bekanntmachung Veränderungssperre	11.04.2022
Offenlagebeschluss	vrsl. 24.08.2023

## **Anlagen:**

- 1 Übersichtsplan
- 2 Entwurf Textbebauungsplan

### 3 Entwurf Begründung