

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

Datum:

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	02.02.2022	Anhörung
Ausschuss für Planen und Bauen	03.02.2022	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	17.02.2022	Entscheidung

### **Bauliche Nachverdichtung im Wohnquartier Billerbecker Straße/Bergstraße/Lange Stiege/Stadtwaldallee**

- Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 167 "Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße/Bergstr. / Lange Stiege"
- Veränderungssperre
- Eigentümerbeteiligung an Zielformulierung

#### **Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen, dem Antrag auf Erarbeitung eines Bebauungsplans Wohnquartier Billerbecker Straße/Bergallee/Lange Stiege/Stadtwaldallee zur städtebaulichen Steuerung des Gebietes zu folgen.

#### **Beschlussvorschlag 2:**

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Str. / Lange Stiege“ aufzustellen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- 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 Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld, Flur 19, Flurstücke 7, 8, 10, 15, 16, 18, 340, 343, 344, 339, 454, 475, 511, 534, 535, 536, 537, 538, 561, 563, 565, 619 (Gewässer), 710, 711, 767, 768, 774, 850, 862

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann aus dem beigefügten Übersichtsplan entnommen werden (s. Anlage 2).

### **Beschlussvorschlag 3:**

Die anliegende Satzung der Stadt Coesfeld über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Str. / Lange Stiege“ wird beschlossen.

Der Geltungsbereich dieser Satzung hat eine Größe von knapp 2,25 ha und befindet sich ca. 0,5 km nordöstlich der Stadtmitte Coesfelds. Das Gebiet wird 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 Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld, Flur 19, Flurstücke 7, 8, 10, 15, 16, 18, 340, 343, 344, 339, 454, 475, 511, 534, 535, 536, 537, 538, 561, 563, 565, 619 (Gewässer), 710, 711, 767, 768, 774, 850, 862

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs dieser Satzung ist aus dem anliegenden Satzungstext mit Übersichtsplan (Anlage 4) ersichtlich.

### **Beschlussvorschlag 4:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die Grundstückseigentümer im Bereich zwischen Billerbecker Straße, Bergallee, Lange Stiege und Stadtwaldallee zu beteiligen, ob und wie in diesem Wohnquartier eine bauliche Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern gesteuert werden soll.

### **Sachverhalt:**

#### **A. Lage und Abgrenzung Plangebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 167 „Wohnquartier Billerbecker Straße/Bergallee/Lange Stiege/ Stadtwaldallee“ hat eine Größe von rd. 2,25 ha und befindet sich ca. 0,5 km nordöstlich der Stadtmitte Coesfelds.

Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- 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 Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld, Flur 19, Flurstücke 7, 8, 10, 15, 16, 18, 340, 343, 344, 339, 454, 475, 511, 534, 535, 536, 537, 538, 561, 563, 565, 619 (Gewässer), 710, 711, 767, 768, 774, 850, 862

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann aus dem beigefügten Übersichtsplan entnommen werden (s. Anlage 2).

#### **B. Planungsanlass / Zielsetzung**

##### Anlass Bebauungsplanaufstellung

Mit Schreiben vom 03.01.2022 liegt der Verwaltung ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich zwischen Stadtwaldallee, Billerbecker Straße, Bergallee und Lange Stiege vor (siehe Anlage 1). Der Antragsteller bezieht sich auf die zzt. dort in Planung

befindlichen Bauvorhaben im Kontext der in den letzten Jahrzehnten erfolgten Bebauung aus einem Mix aus mehrheitlichen Einfamilienhäusern, die sukzessive durch Mehrparteienhäuser ergänzt wurden. Die Beurteilung erfolgte mangels eines Bebauungsplans auf Grundlage des § 34 BauGB nach dem Parameter des „sich Einfügens“. Die Nachverdichtungen im Bereich des Geschosswohnungsbaus im Umfeld wurden begünstigt durch die großzügigen Parzellen, die das Gebiet überwiegend prägen.

Der Antragssteller hält die städtebauliche Zielstellung, in diesen gewachsenen Quartieren eine angemessenen Nachverdichtung zu ermöglichen, für grundsätzlich richtig. Nachverdichtung auch mit Geschosswohnungsbau müsse vor dem Hintergrund des aktuellen Wohnungsbedarfs und einer nachhaltigen Stadtentwicklung Vorrang haben vor der Inanspruchnahme von Außenbereichs-/Landwirtschaftsflächen. Das Maß einer solche Nachverdichtung solle aber im Sinne einer Gesamtentwicklung eines solchen Quartiers zur Qualitätssicherung sensibel gesteuert werden und sich nicht nur an den jeweils maximalen Vorbildern in der Nachbarschaft orientieren. Der § 34 BauGB leitet aus diesen Vorbildern einen Rechtsanspruch auf Genehmigung ab. Der Antrag stellt keinen Verhinderungsantrag dar, da er sich für Nachverdichtung ausspricht aber, Steuerung einfordert.

Der Antragsteller reagiert auch auf Ansprache von Nachbarn im o.g. Quartier an ihn. Es besteht allgemein die Befürchtung, dass sich ihr Quartier negativ entwickle. Konkrete Bauabsichten liegen zwar vor, sind aber bisher noch im Erarbeitungsverfahren durch die Bauherren, daher bisher nicht öffentlich bekannt und daher auch nicht konkreter Anlass des Antrags.

Ein Planungserfordernis im Wohnquartier Billerbecker Straße/Bergallee/Lange Stiege/Stadtwaldallee (ausgenommen ist der Bereich des Bebauungsplans Nr. 67 „Bergstraße“ und ergibt sich – folgt man dem allgemeinen Anliegen des Antragstellers – aus Verwaltungssicht konkret und zeitnah aus zwei Bauanträgen für a) zwei hintereinander liegende Mehrparteienhäuser mit insgesamt 10 Wohneinheiten über 3 bzw. 2 Hauptebenen an der Billerbecker Straße und b) ein Mehrparteienhaus mit 5 Wohneinheiten über 3 Ebenen an der Stadtwaldallee. Jeweils werden Einfamilienhäuser dafür aufgegeben.

Das o.g. Wohnquartier ist vorwiegend gekennzeichnet von einem Bebauungsmix von I- bis II-geschossigen Ein- oder Zweifamilienhäusern in Einzelhausbauweise, ggf. mit untergeordnetem Ausbau eines Spitzbodens in der 3. Ebene, aber auch I-geschossigen, großflächigen Bungalows. Ein isoliert stehender mehrgeschossiger Altbau im Einmündungsbereich Stadtwaldallee zur Billerbecker Straße prägt zwar das Quartier in einem gewissen Umfang ebenfalls, nimmt sich aber auf großem Grundstück und umgeben mit altem Baumbestand vergleichsweise zurück im Gegensatz zu der Mehrparteienhausneubebauung, die in den letzten Jahren insbesondere im Bereich Lange Stiege gebaut wurde. Geprägt ist das Gebiet zudem durch II-geschossige Mehrparteienhäuser, die in den 1970 Jahren an der Langen Stiege, aber auch im weiteren Umfeld entstanden sind im Zusammenhang mit dem Bau der Kaserne in Flamschen.

Die Antragsteller der oben genannten Bauanträge liegen in der Höhenentwicklung über den bisherigen Gebäudehöhen (mit Ausnahme des zuvor genannten Altbaus). Das Vorhaben an der Billerbecker Straße erreicht eine bebaute Fläche für den Hauptbaukörper (GRZ 1) von fast 40 % der Grundstücksfläche. Hinzu kommt eine weitere starke Versiegelung aufgrund des erforderlichen hohen Stellplatzzahl, Terrassen, Zufahrten etc. (GRZ 2). Die bisherige Prägung durchgrünter Grundstücke geht dadurch verloren. Wesentlich in diesem Zusammenhang ist der Bauantrag Billerbecker Straße mit den 2 Gebäuden. Hier wird durch die Kombination einer bisher nicht im Gebiet vorhandenen Gebäudehöhe ergänzt um eine bisher nicht vorhandene bauliche Dichte ein Präzedenzfall geschaffen. Dies löst bodenrechtliche Spannungen aus, was in der Ablehnung einer Baugenehmigung münden würde. Der Antragsteller schlägt vor, für Nachverdichtungen einen verlässlichen Rahmen durch einen Bebauungsplan zu schaffen.

Die Verwaltung hat 2018 in einem ersten Schritt das Stadtgebiet Coesfelds und des Ortsteils Lette hinsichtlich der Nachverdichtungssituation (Anlage 3) und der Nachverdichtungspotentiale analysiert. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit kann für den Bereich Billerbecker Straße festgestellt werden, dass sich entlang der Billerbecker Straße Nachverdichtungen der jüngeren Zeit im Bereich des Geschosswohnungsbaus (2-3 Ebenen) vollzogen haben. Vereinzelt, wo dies nach §

34 BauGB zulässig ist, sind Einfamilienhäuser in Gartenbereichen großer Grundstücke unproblematisch eingefügt worden.

Eine Nachverdichtung innerhalb der traditionellen Ein-/Zweifamilienhausgebiete östliche der Randbebauung Billerbecker Straße weiter in Richtung Coesfelder Berg bis zur Wildbahn durch Mehrparteienhäuser war – anders als in einzelnen anderen Coesfelder Gebieten – noch kaum festzustellen. Mit den Gebäuden Lange Stiege 23 und 23a fand erstmals eine Bebauung mit hoher Nutzungsdichte – bei Einhaltung der Beurteilungsgrundlagen nach § 34 BauGB. In der Folge wurde zwei ähnliche Vorhaben an der Bergstiege genehmigt, auch diese zulässig nach § 34 BauGB. Die Befürchtung, dass sich diese Entwicklung sprunghaft – nach § 34 BauGB zulässig – fortsetzt, führte zur Aufstellung des Bebauungsplans BP 157 Wahrkamp/Hexenweg, um dort den Gebietscharakter zu wahren.

Um das Planverfahren für den Bereich Billerbecker Straße/Bergallee/Lange Stiege/Stadtwaldallee aber nicht überfrachten und zu verzögern, soll es räumlich begrenzt eigenständig bearbeitet werden, d.h. ohne Einbeziehung weiterer Straßengevierte.

Aus rechtlicher Sicht ist auch zukünftig eine Mehrparteienhausbebauung zwischen Billerbecker Straße und Lange Stiege nicht abwägungsfehlerfrei auszuschließen, da sie sich dort seit den 70er Jahren etabliert ist.

Es ist ein Steuerungsbedarf für dieses Wohnquartier nach § 1 (3) BauGB festzustellen.

Um eine Zielstellung im Bebauungsplan in dem Straßendreieck Billerbecker Straße/Bergallee/Lange Stiege/Stadtwaldallee formulieren können, sollte in dem stark von Einzeleigentümer:innen geprägten Gebiet zunächst ein Meinungsbild abgefragt werden, was deren Ziele für ihre Grundstücke sind, bevor erste Festlegungen im Planentwurf getroffen werden.

Dabei sind allerdings 2 Vorgaben zu beachten: Die Bauzeile unmittelbar entlang an der Billerbecker Straße muss auch im Gesamtkontext der Bebauung an der Billerbecker Straße beurteilt werden, die von größeren Mehrfamilienhäusern stark geprägt ist. Und eine Festlegung auf nur 2 Wohneinheiten und Ausschluss von Hinterbebauung ist – anders als im sehr einheitlichen Quartier Wahrkamp/Stadtwaldallee/Hexenweg/In den Kämpen – hier aufgrund der Vorprägung nicht möglich.

Möglich wären aber z.B. eine Differenzierung der Randbebauung zur Blockinnenbebauung oder eine differenzierte Behandlung der jeweiligen Straßenrandbebauungen Lange Stiege, Stadtwaldallee, Billerbecker Str. und Bergallee.

#### Anlass der Veränderungssperre

Um zwischenzeitlich eine mögliche Fehlentwicklung durch die eingereichten Bauanträge im Gebiet auszuschließen, soll parallel mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Str. / Lange Stiege“ eine Veränderungssperre erlassen werden. Die Bauaufsicht prüft, ob die beantragten Bauvorhaben gem. § 15 BauGB ergänzend zurückgestellt werden.

### **C. Hinweis zum Planverfahren**

Da der B-Plan auf Basis des § 13a BauGB als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll und eine Grundfläche von unter 20.000 m<sup>2</sup> 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 und Umweltbericht
- Eingriffsausgleich
- Änderungsverfahren zum FNP, sofern der Plan von der Darstellung abweicht (lediglich Anpassung im Rahmen der Berichtigung)

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 weitgehend 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.

#### **D. Empfehlung der Verwaltung**

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat für das Plangebiet (Anlage 2) einen Bebauungsplan zu erarbeiten. Aufgrund der Größe des Plangebiets von knapp 2,25 ha und der überwiegend bebauten Grundstücke ist geplant, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Da der Verwaltung Bauanträge vorliegen, die empfiehlt es sich parallel zu dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans eine Veränderungssperre zu erlassen (Anlage 4).

Bevor der Bebauungsplan erarbeitet wird, sollte das Meinungsbild der Einzeleigentümer:innen 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. 167 einschl. der Veränderungssperre beschlossen wird, ist das Projekt (analog des Bebauungsplans Nr. 166 „Wohnquartier Magdalenenstraße/Jansweg/Coesfelder Straße/Bergstraße“) 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 I. Quartal vorzusehen, um bei diesem Projekt wie dem im Lette die Zielformulierung und Erwartungen der Eigentümer:innen herauszuarbeiten.

#### **Anlagen:**

1. Antrag auf Bebauungsplanaufstellung
2. Abgrenzung Geltungsbereich B-Plan
3. Übersicht Nachverdichtung
4. Satzung Veränderungssperre mit Karte Geltungsbereich