

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

Datum:
25.03.2024

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Planen und Bauen	11.04.2024	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	25.04.2024	Entscheidung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12b "Mehrfamilienwohnhäuser Kalksbecker Weg 36-42" - Satzungsbeschluss
- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag 1:

Die Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlage 7) wird wie folgt beschlossen:

- 1.1 Der Anregung, abschließbare Abstellmöglichkeiten für Seniorenmobile / elektrische Rollstühle vorzusehen, wird im Bebauungsplan nicht gefolgt.
- 1.2.1 Der Bebauungsplan hält an dem städtebaulichen Konzept mit grenznaher Bebauung fest.
- 1.2.2 Im Durchführungsvertrag verpflichten sich die Vorhabenträger dazu, dass Luftwärmepumpen einen Mindestabstand zur Nachbargrenze von 10 m einhalten.
- 1.2.3 Der Anregung, vom neuen städtebaulichen Konzept abzuweichen und die Gebäudehöhe und die Geschossanzahl zu reduzieren und das 30° Satteldach beizubehalten, wird nicht gefolgt.
- 1.2.4 Der Anregung, Schnittzeichnungen im Vorhaben- und Erschließungsplan hinzuzufügen, wird nicht gefolgt.
- 1.2.5 Die Bedenken, dass die Gebietsart und die Gebietserhaltung drastisch verletzt wird, werden nicht geteilt.
- 1.3.1 Der Anregung, zwei Vollgeschosse mit Satteldächern, anstatt drei Vollgeschosse mit Flachdach festzusetzen, wird nicht gefolgt.
- 1.3.2 Der Anregung, von der Neuplanung der Gebäude abzusehen, weil die Prinzipien Licht, Luft und Sonne unzureichend berücksichtigt sind, wird nicht gefolgt.
- 1.3.3 Der Anregung zur Reduzierung der kompakten Bauweise und der Baumasse wird nicht gefolgt.
- 1.3.4 Der Anregung, die maximale Gebäudehöhe von 10 m zu reduzieren, wird nicht gefolgt.
- 1.3.5 Der Anregung, rotes Verblendmauerwerk festzusetzen, wird nicht gefolgt.

- 1.3.6 Der Anregung, den Versiegelungsgrad für alle Anlagen von 0,75 (75 %) auf 0,6 (60 %) zu reduzieren, wird nicht gefolgt.
- 1.3.7 Das Wort „Bauhausstil“ ist in der Begründung zu streichen.
- 1.3.8 Der Anregung, dass sich die Planung nicht ausschließlich an wirtschaftlichen Verwertungsinteressen einzelner Grundstückseigentümer orientiert, wird gefolgt.
- 1.3.9 Die Bedenken, dass die Begründung unzureichend ist, werden nicht geteilt.
- 1.3.10 Die Bedenken, dass die Bestandssituation unzureichend aufgenommen ist, werden nicht geteilt.
- 1.3.11 Die Bedenken, dass private Belange gegenüber öffentlichen Belangen bevorzugt werden, werden nicht geteilt.
- 1.3.12 Die Bedenken, dass die Planung nicht den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entspricht, werden nicht geteilt.
- 1.3.13 Die Anregung, die erforderlichen Stellplätze im Plangebiet nachzuweisen, wird gefolgt. Ergänzend zu den im VEP verorteten Stellplätzen, wird im Durchführungsvertrag vereinbart, dass der Vorhabenträger in der Tiefgarage mind. 15 Stellplätze realisiert.
- 1.3.14 Die Anregung, einen Stellplatz je öffentlich-geförderte Wohnungen anstatt eines halben Stellplatzes vorzusehen, wird nicht gefolgt.
- 1.3.15 Die Bedenken, dass Klimaschutzbelange unzureichend ermittelt und abgewogen sind, werden nicht geteilt.
- 1.3.16 Die Bedenken, dass der Klimaschutz unzureichend in diesem Bebauungsplan berücksichtigt ist, werden nicht geteilt.
- 1.3.17 Der Anregung, Bäume im Plangebiet anzupflanzen, wird gefolgt und im Durchführungsvertrag festgehalten.
- 1.3.18 Die Bedenken, dass die Planung nicht sparsam mit Grund und Boden umgeht, werden aufgrund der Nachverdichtung auf bebauten Grundstücken nicht geteilt.
- 1.3.19 Die Anregung ein rotes Verblendmauerwerk festzusetzen, wird nicht gefolgt.
- 1.3.20 Die Anregung, weitere Maßnahmen für den Klimaschutz festzusetzen, werden nicht geteilt.
- 1.3.21 Die Anregung, weitere Maßnahmen für den Klimaschutz festzusetzen, werden nicht gefolgt.
- 1.3.22 Die Anregung den Versiegelungsgrad zur Kühlung des Wohngebietes zu reduzieren, wird nicht gefolgt.
- 1.3.23 Der Anregung, mehr Bäume zur Verbesserung des Kleinklimas und Luftqualität anzupflanzen, wird nicht gefolgt.
- 1.3.24 Die Bedenken, dass die Planung nicht sparsam mit Grund im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB umgeht, werden nicht geteilt.
- 1.3.25 Den Anregungen, zur Reduzierung der max. Gebäudehöhe auf 10,0 m wird nicht gefolgt.
- 1.3.26 Den Anregungen, zur Reduzierung der max. GRZ auf 0,6, wird nicht gefolgt.
- 1.3.27 Die Bedenken, dass die Planung nicht sparsam mit Grund und Boden im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB umgeht, wird nicht geteilt.
- 1.3.28 Der Anregung, den Altbestand aus Klimaschutzgründen zu sanieren und auf den Gebäudeabriss und Neubauten zu verzichten, wird nicht gefolgt.
- 1.3.29 Die Bedenken, dass das Abwägungsmaterial insbesondere hinsichtlich des Klimaschutzes unvollständig und unzureichend ist, werden nicht geteilt.

- 1.3.30 Die Bedenken, dass die Planung den voraussichtlichen Wohnbedürfnissen nicht entspricht, wird nicht geteilt.
- 1.3.31 Die Bedenken, dass die Planung nicht sozial- und nachbarschaftsverträglich ist, wird nicht geteilt.
- 1.3.32 Die Bedenken, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes in § 1a (5) BauGB nur unzureichend Rechnung getragen wird, werden nicht geteilt.
- 1.3.33 Die Bedenken, dass die Planung nicht sparsam mit Grund im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB umgeht, wird nicht geteilt.
- 1.3.34 Der Anregung, den Altbestand aus Klimaschutzgründen zu sanieren und auf den Gebäudeabriss und Neubauten zu verzichten, wird nicht gefolgt.
- 1.3.35 Der Anregung, Dachgeschosse auszubauen, dass sie unterhalb der Vollgeschossigkeit bleiben, wird nicht gefolgt.
- 1.3.36 Der Anregung, zweigeschossige Neubauten mit Flachdächern, anstatt dreigeschossiger Neubauten vorzusehen, wird aufgrund der Wohnungsnachfrage und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, nicht gefolgt.
- 1.3.37 Der Anregung, die Öffentlichkeit mehr als bereits erfolgt am Planungsprozess zu beteiligen, wird in diesem Aufstellungsverfahren, nicht gefolgt.
- 1.3.38 Der Anregung, dass sich die Planung nicht ausschließlich an wirtschaftlichen Verwertungsinteressen einzelner Grundstückseigentümer orientiert, wird gefolgt.
- 1.4 Die Bedenken, dass die Grundflächenzahl nicht eingehalten wird, werden nicht geteilt.

Beschlussvorschlag 2:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlage 7) wird wie folgt beschlossen:

- 2.1 Der Anregung der EMERGY wird durch eine Kontaktaufnahmeregelung im Durchführungsvertrag gefolgt.
- 2.2 Der Hinweis der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, dass kein Bergbau stattfand und auch nicht beabsichtigt ist, wird zur Kenntnis genommen.
- 2.3 Der Anregung des Dezernates 54 der Bezirksregierung Münster wird durch eine Regelung im Durchführungsvertrag, nach der keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall zu verwenden ist, gefolgt.
- 2.4 Der Mitteilung der LWL-Archäologie für Westfalen wird gefolgt, indem der neue Hinweisvorschlag den bisherigen Text ersetzt.
- 2.6 Der Anregung des Kreises Coesfeld, Untere Naturschutzbehörde zur Anpassung des Artenschutzhinweises wird gefolgt. Die Überschrift zur ökologischen Baubegleitung lautet zukünftig: *„Gebäudeabriss nur mit ökologischer Baubegleitung“*. Der Gliederungspunkt *„3-4 Ein-/Ausflugskontrollen zur Aktivitätszeit von Fledermäusen“* wird eingefügt.
- 2.8.1 Der Anregung des Fachbereiches 30, die verkehrliche Grundstückserschließung ausschließlich vom Kalksbecker Weg und mit Abstand zur Kreuzung Kalksbecker Weg/Druffels Weg vorzusehen, wird gefolgt.
- 2.8.2 Der Anregung, den Parkstand bis zum Ende des Sichtfeldes in ein Grünbeet mit heimischen Stauden umzuwandeln wird gefolgt und die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger im Durchführungsvertrag festgehalten.
- 2.9.1 Die Mitteilungen des Fachbereiches 70 zur Baugenehmigung werden zur Kenntnis genommen.

2.9.2 Der Anregungen, zusätzliche Klimafestsetzungen z. B. zum Gebäudestandard festzusetzen, wird nicht gefolgt.

2.10 Der Anregung, mit der Deutschen Telekom Technik GmbH rechtzeitig vor Baubeginn Kontakt aufzunehmen, wird gefolgt. Sie ist Gegenstand des Durchführungsvertrages.

Beschlussvorschlag 3:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12b „Mehrfamilienwohnhäuser Kalksbecker Weg 36-42“ wird unter Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen und ihm die dazugehörige Begründung beigegeben.

Sachverhalt:

In dieser Ergänzungsvorlage sind alle Inhalte und Anlagen aus der Vorlage 231/2023 (in Ratssitzung am 22.02.2024 von der Tagesordnung genommen) übernommen worden. Die einzige Änderung wurde in der Abwägungstabelle zum Beschlussvorschlag Nr. 1.3.13 vorgenommen. Hierin ist ergänzt, dass sich der Vorhabenträger ergänzend zu dem im VEP dargestellten Stellplätzen im Durchführungsvertrag dazu verpflichtet, dass in der Tiefgarage mind. 15 Stellplätze realisiert werden.

Der geänderte Beschlussvorschlag ist unter „Beschlussvorschlag 1“ berücksichtigt.

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 1,2 km südöstlich des Coesfelder Innenstadtkerns am Kreuzungspunkt Kalksbecker Weg/Druffels Weg. Das Plangebiet zählt zum großen Wohngebiet Maria Frieden der Stadt Coesfeld, gegenüber des Gemeindezentrums gelegen. Bestandteil des Planbereiches sind zzt. die heutigen zwei Mehrfamilienwohnhäuser Kalksbecker Weg 36-38 und 40-42 mit ihrem noch vergleichsweise großen Freiraumanteil.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 3.640 m² und wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die öffentliche Verkehrsfläche Kalksbecker Weg,
- im Süden durch eine öffentliche Fußwegverbindung zum Hüppelswicker Weg
- im Westen durch zwei Wohnbaugrundstücke
- im Nord durch die öffentliche Verkehrsfläche Druffels Weg

Folgendes Flurstück ist im Geltungsbereich enthalten:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld, Flur 15, Flurstücke 871 und 329.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12b „Mehrfamilienwohnhäuser Kalksbecker Weg 36-42“ wird aus dem Übersichtsplan ersichtlich (s. Anlage 1).

B Planungsanlass / Zielsetzung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 03.11.2022 (s. Vorlage 282/2022) beschlossen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12b „Mehrfamilienwohnhäuser Kalksbecker Weg 36-42“ gemäß § 2 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 aufgrund der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Wohnraumschaffung) für das Vorhaben erforderlich.

Am Kalksbecker Weg 36 und 40 Ecke Druffels Weg stehen klassische zweigeschossige Mietshäuser mit Ziegelfassaden und Satteldächern mit einer öffnenden schrägen Ausrichtung zu den öffentlichen Straßenräumen. Ende der 60iger und in den 70iger Jahren des letzten Jahrhunderts war diese Ausrichtung modern ebenfalls wie die Dämmstandards.

Die unterschiedlichen Eigentümer – die Wohnungsgenossenschaft Coesfeld eG und die Privateigentümerinnen Böing/Lütkenhaus – sind getrennt voneinander zu dem Schluss gelangt, dass eine Modernisierung auch im Hinblick auf barrierefreie Wohnungen in den Bestandsgebäuden nur unter erheblichen Aufwendungen möglich ist. Unter Vermittlung der Stadt haben beide Bauherren ein gemeinsames Bebauungskonzept von einem renommierten Coesfelder Architekturbüro anfertigen lassen.

Vier dreigeschossige Mehrparteien-Wohnhäuser mit begrünten Flachdächern und partiellen Dachsolaranlagen sind anstelle der beiden Gebäude vorgesehen. Je Grundstück sind zwei Mietparteienhäuser geplant, wobei sie unterschiedliche Bevölkerungsgruppen ansprechen. Die höherwertigen Häuser an der Ecke Kalksbecker Weg / Druffels Weg verfügen über eine gemeinsame Tiefgarage. Die Bewohner und Besucher können dort vor Witterungseinflüssen geschützt ihre Fahrräder und Lastenräder neben E-Pkws für weitere Strecken abstellen. Ein Fahrstuhl je Haus bringt sie zu ihrer Wohnebene. Weitere bedachte Fahrradabstellmöglichkeiten sind ebenerdig vor den Häusern geplant. Die Tiefgarage erlaubt es, die Anzahl der ebenerdigen Stellplätze zu verringern und somit mehr Grünflächen im Verhältnis zur Grundstücksgröße anzulegen. Sie kommen auch dem zweiten Grundstück zugute. Dort will die Wohnungsgenossenschaft Coesfeld eG in Abhängigkeit von Fördermitteln auch Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus anbieten. Hier sind nur ebenerdige Stellplätze vorgesehen. Eine Parkanlage für jeweils zwei Häuser dient den Bewohnern zur Entspannung und wirkt nachteiligen Klimaauswirkungen entgegen.

Die Architektur setzt neue Akzente am Kalksbecker Weg, die sich aber in die heterogene städtebauliche Situation einfügt. Wichtig für die zukünftigen Mieter:innen ist die energiesparenden barrierefreien Wohnungen für unterschiedliche Einkommensschichten, die in einem etablierten Wohngebiet bzw. gut erschlossenen Baugebiet entwickelt werden.

C Verfahren

Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren wird nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) als „Vorhaben- und Erschließungsplan“ durchgeführt. In diesem Verfahren wird die Fläche des allgemeinen Wohngebietes nach § 9 BauGB geregelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB), weswegen von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB abgesehen worden ist. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind gem. § 13a (1) BauGB aus folgenden Gründen gegeben:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung.
- Der Bebauungsplan begründet eine Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO auch unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 (4) BauNVO von weniger als 20.000 m². Die Planung steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren, deren Grundfläche bei der Berechnung mit anzurechnen ist.
- Die Planung begründet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt im Änderungsbereich eine Wohnbaufläche dar. Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird aus der dargestellten Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes gem. § 13 (2) BauGB ist nicht notwendig.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann auf eine formelle frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Die Bewohner der beiden Gebäude sind in einer Bewohner:innenversammlung der Eigentümer über die Entwicklung informiert worden. Auch wurde durch die anschließende Berichtserstattung in der Presse sowie auf der Onlineseite der Stadt / aktuelle Bauleitplanungen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Öffentlichkeit und insbesondere die direkte Nachbarschaft informiert, so dass schon erste Anregungen und Bedenken bezüglich der Planung eingebracht werden konnten – hierzu gab es aber keine Meldungen.

Daraufhin folgte die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (2) bzw. 4 (2) BauGB.

D Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der „öffentlichen Auslegung“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die eingegangenen Originalstimmungen sind als Anlage 8 und 9 beigefügt. In der Abwägungstabelle (s Anlage 7) sind diese wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Die Abwägung erfolgt über die Beschlussvorschläge 1 und 2.

Die Beschlussnummer bezieht sich auf die Nummerierung der Stellungnahme in der Abwägungstabelle. Da nicht zu jeder Stellungnahme ein Beschlussvorschlag formuliert ist, ergeben sich Lücken in der Beschlussnummerierung.

E Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB

Der nach § 12 BauGB erforderliche Durchführungsvertrag als drittes rechtlich vorgeschriebenes Element neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt von beiden Vorhabenträgern unterschrieben vor.

Im Vertrag werden folgende Punkte geregelt:

- (1) Voraussetzungen für die Durchführung und den Abschluss der Baumaßnahme
- (2) Gestaltung Gebäude und Außenanlagen
- (3) Anpassung privater Flächen an öffentliche Verkehrsflächen
- (4) Grundstücksentwässerung
- (5) Festlegungen zur Durchführungsverpflichtung und Durchführungsfristen

Hierunter sind alle in der Abwägungstabelle aufgeführten Themen, die im Durchführungsvertrag geregelt werden sollen aufgeführt

- (6) Festlegungen zu Auflagen und Sicherheitsleistungen

Der Vertrag liegt der nicht-öffentlichen Vorlage 021/2024/1 bei.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Bebauungsplan Blatt 1 (Planzeichnung)
3. Bebauungsplan Blatt 1 (textliche Festsetzungen)

4. Vorhaben- und Erschließungsplan Blatt 2 (Planzeichnung)
5. Vorhaben- und Erschließungsplan Blatt 2 (textliche Festsetzungen)
6. Begründung
7. Abwägungstabelle (inkl. Anlage 1)

Anlagen, die im Ratsinformationssystem bzw. Internet digital verfügbar sind:

8. Stellungnahmen öffentlichen Auslegung (gemäß § 3 (2) BauGB)
9. Stellungnahmen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 (2) BauGB)
 - 9.1 mit Hinweisen, Anregungen, Bedenken
 - 9.2 ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken
10. Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1), Stand: 18.01.2023
11. Bewertung der Versickerungsfähigkeit, Stand: 06.12.2022
12. Protokoll Informationsveranstaltung vom 19.04.2023