

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

Datum:  
03.06.2024

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Planen und Bauen	20.06.2024	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	04.07.2024	Entscheidung

## **Bebauungsplan Nr. 162 "Wohngebiet Baakenesch Nord"**

**- 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 frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 7 beschlossen.

### **Beschlussvorschlag 2:**

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 8 beschlossen.

### **Beschlussvorschlag 3:**

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 10 beschlossen.

### **Beschlussvorschlag 4:**

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 11 beschlossen.

### **Beschlussvorschlag 5:**

Die Abwägung der im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 13 beschlossen.

### **Beschlussvorschlag 6:**

Die Abwägung der im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 14 beschlossen.

## **Beschlussvorschlag 7:**

Der Bebauungsplan Nr. 162 "Wohngebiet Baakenesch Nord" wird unter Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen und ihm die dazugehörige Begründung beigegeben.

### **Sachverhalt:**

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Wohngebiet Baakenesch Nord“ befindet sich in Coesfeld.

Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- Im Norden durch die Obstplantage von „Marienburg-Haus Hall“,
- im Osten durch die Betriebsflächen „Marienburg-Haus Hall“,
- im Süden durch den Ortsrand des Siedlungsbereiches „Baakenesch“ sowie
- im Westen durch die Straße „Lindenallee“.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld Stadt, Flur 36, Flurstück 384 (teilweise)

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 162 „Wohngebiet Baakenesch Nord“ wird aus dem Übersichtsplan ersichtlich (s. Anlage 1).

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

Der Ausschuss für Planen und Bauen der Stadt Coesfeld hat am 22.12.2022 (s. Vorlage 296/2022) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 162 „Wohngebiet Baakenesch Nord“ im Verfahren nach § 13b BauGB aufzustellen. Aufgrund der Unanwendbarkeit des § 13b BauGB durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts im Juli 2023, beschloss der Rat am 28.09.2023 im Rahmen eines Änderungsbeschlusses, das Verfahren auf ein 2-stufiges Regelverfahren umzustellen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die rd. 16.500 m<sup>2</sup> große Fläche ist im Eigentum des Bischöflichen Stuhls (Bistum) und ist seit langem im Regionalplan als „Allgemeiner Siedlungsbereich - ASB“ ausgewiesen. Damit steht sie für eine Flächennutzungsplanänderung von landwirtschaftlichem Freiraum in Wohnbaufläche grundsätzlich zur Verfügung. Das Plangebiet wird zurzeit nicht durch einen Bebauungsplan geregelt.

Bereits im Jahre 2019 hat sich eine Interessensgruppe zur Entwicklung eines besonderen Wohngebietes gegründet. Aus der ursprünglichen Tinyhouse-Idee ist in der kontinuierlichen Weiterentwicklung eine Mikrohaus-Planung entstanden. Die Initiative verfolgt im Kern das Ziel, statt typischen Tiny-Häusern eher kleine freistehende Wohneinheiten mit rd. 40 - 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf real abgegrenzten Grundstücksparzellen zu errichten. Der Rat der Stadt Coesfeld wurde in mehreren Sitzungen informiert und beteiligt und hat den Grundsatzbeschluss zur Weiterverfolgung des Projektes der geplanten Mikrohaussiedlung gefasst (siehe Vorlage 091/2022). In dem städtebaulichen Konzept (s. Anlage 2) werden 32 Mikrohäuser und 8 normale Einfamilienhäuser als 1-geschossige Baukörper beidseitig an einer neuen Erschließungsstraße angeordnet.

Die geplante Mikrohaussiedlung soll über die Straße „Baakenesch“ erschlossen werden. Im Süden schließt die Straße „Baakenesch“ an die Kreisstraße K 46 – Borkener Straße an. Die Entfernung von der Borkener Straße bis zum Anschluss an die geplante Mikrohaussiedlung beträgt ca. 200 m. Die neue Erschließungsstraße ist als Sackgasse mit einer Notausfahrt auf die Straße „Lindenallee“ im Westen geplant.

Zwischen der Siedlung Baakenesch und der geplanten Mikrohaussiedlung liegt ein heute im Privateigentum stehender, aber allgemein genutzter 4 m breiter Grünstreifen im Sinne eines Gartenweges. Dieser wird in der Planung berücksichtigt und soll auf Dauer eine öffentliche Rad- und Fußwegeverbindung zum Stadtzentrum werden.

Mit dem derzeitigen Nutzer der Obstanbauflächen, der Stiftung Haus Hall, hat das Bistum die mögliche Entwicklung und Aufgabe des Obstanbaus in diesem Teilabschnitt erörtert. Haus Hall selbst ist auch an der Errichtung von Gebäuden in dem geplanten Areal für betreute Bewohner und Bewohnerinnen interessiert. Die Grundstücke werden aktuell im Wege des Erbbaurechts vergeben.

## **C Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 162 „Wohngebiet Baakenesch Nord“ wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Da die Ziele des Bebauungsplans dem Flächennutzungsplan entgegenstehen, erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die Aufstellung der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorlage 010/2024).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.10.2023 bis einschließlich 03.11.2023.

Vorab fand am 10.10.2023 (ca. 18:00 – 20:00 Uhr) eine öffentliche Informationsveranstaltung (Stadtverwaltung Coesfeld - Ratssaal, Markt 8, 48653 Coesfeld) statt, in welcher die Planung zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Öffentlichkeit vorgestellt wurde. Für die anwesenden Teilnehmer:innen bestand die Möglichkeit, Rückfragen zu stellen. Es wurde darauf hingewiesen, dass das Protokoll nicht die persönlichen Stellungnahmen ersetzt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.12.2023 bis einschließlich 04.01.2024.

Die erneute Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB erfolgte – zeitlich verkürzt auf zwei Wochen – in der Zeit vom 17.04.2024 bis einschließlich 02.05.2024.

## **D Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

In der Abwägungstabelle (s. Anlagen 7 und 8) sind die eingegangenen Stellungnahmen wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Stellungnahmen, deren Inhalte nicht originalgetreu in der Abwägungstabelle abgebildet sind, weil sie beispielsweise Anhänge in Form von Abbildungen o. Ä. beinhalten, sind in der Anlage 9 einsehbar. Die Abwägung erfolgt über die Beschlussvorschläge 1 und 2.

## **E Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

In der Abwägungstabelle (s. Anlagen 10 und 11) sind die eingegangenen Stellungnahmen wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Stellungnahmen, deren

Inhalte nicht originalgetreu in der Abwägungstabelle abgebildet sind, weil sie beispielsweise Anhänge in Form von Abbildungen o. Ä. beinhalten, sind in der Anlage 12 einsehbar. Die Abwägung erfolgt über die Beschlussvorschläge 3 und 4.

#### **F Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB**

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage und der vorgenommenen vorläufigen Abwägung haben sich für den Bebauungsplan und die Begründung Änderungen ergeben, die eine erneute Veröffentlichung des Bebauungsplanes Nr. 162 „Wohngebiet Baakenesch Nord“ erforderlich gemacht haben. Die erneute Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB erfolgte – zeitlich verkürzt auf zwei Wochen – in der Zeit vom 17.04.2024 bis einschließlich 02.05.2024. Dabei konnten Stellungnahmen gemäß § 4 (3) Satz 2 BauGB nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanes abgegeben werden.

In der Abwägungstabelle (s. Anlagen 13 und 14) sind die eingegangenen Stellungnahmen wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Die Abwägung erfolgt über die Beschlussvorschläge 5 und 6.

#### **Hinweis zu D, E, F**

Die Beschlussvorschläge wurden so formuliert, dass die Abwägungstabelle im Gesamtpaket beschlossen wird. Den Ratsmitgliedern bleibt die Möglichkeit offen, die Abwägung einzelner Stellungnahmen separat abstimmen zu lassen oder geändert zu beschließen.

#### **Anlagen:**

- 1 Übersichtsplan
- 2 Städtebaulicher Entwurf
- 3 Bebauungsplan
- 4 Textliche Festsetzungen
- 5 Begründung
- 6 Umweltbericht sowie Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- 7 Abwägungstabelle frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- 8 Abwägungstabelle frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
- 9 Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung
- 10 Abwägungstabelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
- 11 Abwägungstabelle Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
- 12 Stellungnahmen Beteiligung
- 13 Abwägungstabelle erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 4a (3) BauGB)
- 14 Abwägungstabelle erneute Beteiligung der Behörden (gem. § 4a (3) BauGB)

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

- 15 Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1
- 16 Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 2

- 17 Verkehrsuntersuchung
- 18 Schalltechnische Untersuchung
- 19 Hydrogeologische Stellungnahme