

Verfahrensart: Bebauungsplan
 Verfahrensname: 167 Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege
 Verfahrensschritt: Veröffentlichung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
 Zeitraum: 18.02.2025 - 21.03.2025

Abwägungstabelle (Stand: 20.05.2025)

Nr.	Person ID	Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung	Abwägungsvorschlag
1.1.	32224	Erstellt am: 21.03.2025 Sehr geehrte Damen und Herren, anbei sende ich Ihnen meine Anregungen. Bei Fragen sprechen Sie mich gerne an. Stellungnahme Gemarkung Stadt Coesfeld Flur 19 Flurstück 344 Gemarkung Stadt Coesfeld Flur 19 Flurstück 454 2. Anregung die nördliche Baugrenze des Baufensters zum Flurstück 768 ragt in mein Flurstück 454 hinein!? 3. Anregung Aufweitung meines Baufensters derart, dass - die südliche Baugrenze auf dem Flurstück 344 nach Westen bis auf die Grenze zum Flurstück 454 verlängert wird und - dann in Richtung Westen auf dieser Grenze verläuft bis zum - Auftreffen auf die Grenze zum Flurstück 565 und dann nach Nord-Osten auf dieser Grenze verläuft bis dann die südliche Baugrenze auf dem Flurstück 565 nach Westen abknickt.	Der zweiten und dritten Anregung der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Die nördliche Baugrenze des Baufensters auf dem Flurstück 768 bzw. 454 wird bis zur Flurstücksgrenze zurückgenommen. Dies erfolgt zur Klarstellung, da eine bauliche Erweiterung des Gebäudes auf dem Flurstück 768 im Bereich des Flurstücks 454 nicht möglich und auch nicht gewünscht ist, da die Flurstücke zu unterschiedlichen Grundstücken gehören und verschiedene Eigentümer bestehen. Da im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 v.a. die Bestandsgebäude gesichert werden sollen, wurden die Baufelder im Entwurf mit einem Abstand von drei Metern um die Gebäude festgesetzt, wobei es zur og.g. Überschreitung der Grundstücksgrenze kam. Einer Erweiterung des Baufeldes auf dem Flurstück 344 wird in Teilen gefolgt, sodass die südliche Flucht des westlich angrenzenden Baufeldes (Flurstück 774) aufgegriffen wird. Von einer noch weiteren Vergrößerung wird abgesehen, da mit den erfolgten Anpassungen ein ausreichender planerischer Spielraum möglich ist und die Bestandssicherung im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 im Fokus steht. Somit nur gering vom Grundsatz des Bauungsplans der Bestandssicherung im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 abgewichen wird.	Die Anregung, zur Vergrößerung des Baufeldes auf dem Flurstück 344 sowie der Ergänzung der Bestandsfirsthöhe auf dem Flurstück 344, wird in Teilen gefolgt.

1.2.	32224	1. Anregung Zulässigkeit eines rechnerischen zweiten Vollgeschosses unter „geneigten“ Dachflächen“ oder die Zulassung einer Dachneigung von 45 Grad? (s. Anregung 4) 4. Anregung Meine Traufhöhe haben Sie mit 86.76 angegeben!? Zu meiner Firsthöhe macht der BPlan keine Angaben!?, ich selbst habe auch keine Angabe. Sie lassen mir gerade einmal 0,24 m für einen neuen Dachaufbau. Um hier bei einer Dachneigung von nur 35 Grad mit der Firsthöhenfestsetzung klar zu kommen, bitte ich hier um folgende Höhenfestsetzungen: TH max 87,5 FH max 92,0, - bei 45 Grad 93,5 – s. Anregung 1	Hinsichtlich der ersten und vierten Anregungen zur Festsetzung der First- und Traufhöhen und dargestellten Bestandshöhen in der Vermessungsgrundlage wird der Stellungnahme in Teilen gefolgt. Die Bestandsfirsthöhe des Gebäudes Stadtwaldalle 3a wird in der Planzeichnung ergänzt. Der vorgeschlagenen Erhöhung der maximal festgesetzten Trauf- und Firsthöhe über Normalhöhennull auf den Flurstücken 565 und 344 (Stadtwaldallee 1a, 3a) wird nicht gefolgt, da die Bestandsgebäude mit den erfolgten Höhenfestsetzungen gesichert werden und kein weiterer Ausbau in die Höhe gewünscht ist.	Eine Erhöhung der maximal festgesetzten First- und Traufhöhen für das Flurstück 344 und 565 wird nicht gefolgt.
------	--------------	---	--	--

2.	32212	Erstellt am: 21.03.2025 Sehr geehrte Damen und Herren, Als Miteigentümer des Grundstücks Billerbecker Str. 18 (Gemarkung Stadt-Coesfeld, Flur 19, Flurstück 7) möchte ich zu dem Entwurf des Bebauungsplan 167 einen Einwand vorbringen. In der Begründung zum Bebauungsplan werden unter 4.1 im Plankonzept Leitgedanken zur überbaubaren Grundstücksfläche formuliert. Dazu heißt es: "...Bestehende Gebäude im Innenbereich werden durch enger gefasste Baugrenzen gesichert und bei tiefen, noch unbebauten Grundstücken kleinteilige Baufelder ergänzt, um eine bessere bauliche Ausschöpfung zu ermöglichen. Dementsprechend sollte der Bebauungsplan auch auf dem Grundstück Billerbecker Str. 18 im hinteren Teil ein Baufeld ausweisen, dass uns die Option offen lässt, dort ein Einzelhaus zu errichten. Der aktuelle Entwurf des Bebauungsplanes konzentriert die Baumasse an der Billerbecker Straße. Dadurch lässt sich die zulässige überbaubare Fläche auf diesem Grundstück nur unausgewogen ausschöpfen und eine in Aussicht gestellte maximale Überbauung von 50% gar nicht, was für uns als Eigentümergemeinschaft einen wirtschaftlichen Nachteil bedeutet.	Zur Ermöglichung einer Chancengleichheit von ähnlich großen Grundstücken an der Billerbecker Straße wird im Bereich des Grundstücks mit der Hausnummer Billerbecker Straße 18 im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ein Baufeld ergänzt, das eine kleinteilige Bebauung ermöglicht und damit die bauliche Ausschöpfung des Grundstücks, analog zum südlich angrenzenden Grundstück (Billerbecker Straße 18), erhöht. Somit können wirtschaftliche Nachteile vermieden werden. Gleichzeitig werden auch zukünftig freie Grundstücksbereiche gesichert, da das neue Baufeld eng gefasst ist und durch die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen ergänzt wird.	Der Anregung, auf dem Grundstück Billerbecker Straße 18 die überbaubare Fläche zu erweitern, wird gefolgt.
3.1.	32073	Erstellt am: 07.03.2025 Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 167 "Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege" Den im Entwurf der Begründung des Bebauungsplans aufgeführten Ziele Orientierung am Bestand", "Verträgliche Innenentwicklung" "Klimaschutz und Klimaanpassung im Quartier" können wir grundsätzlich zustimmen. Auch die gewählten Mittel der Steuerung halten für grundsätzlich für richtig. siehe Anlage "Anhänge Beteiligung Öffentlichkeit"	Die Befürwortung der Ziele des Bebauungsplanes wird zur Kenntnis genommen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Bezogen auf das o.g. Grundstück regen wir jedoch folgende Änderungen an.
 Bebaubare Fläche, Größe
 Im Entwurf des Bebauungsplans ist eine bebaubare Fläche, eingegrenzt durch Baugrenzen in der Größe von ca. m dargestellt. Legt man bei einer Grundstücksgröße von 1.538 m die Grundflächenzahl von 0,4 zugrunde, ergibt sich eine mögliche bebaubare Fläche von 615 m. Die bisher im Bebauungsplan dargestellte Fläche hat 587 m.

Die durch die Grundflächenzahl mögliche Bebauung sollte nicht durch zu eng gezogene Baugrenzen gegenüber der rechnerisch möglichen Fläche eingeschränkt werden. Vielmehr sollte die dargestellte bebaubare Fläche größer sein, um einen gewissen planerischen Spielraum zu ermöglichen. Die Steuerung erfolgt ja in ausreichendem Maße über die GRZ.
 Etwas anderes würde nur gelten, wenn eine Steuerung über Baugrenzen aus anderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Besondere städtebauliche Gründe vermögen wir nicht zu erkennen, zumal auf dem westlich angrenzenden Grundstück eine andere Bautiefe festgesetzt werden soll. Die Steuerung einer zu großen Verdichtung soll ausweislich der Begründung im Innenbereich über die geringere Zahl der Vollgeschosse und über Trauf- und Firsthöhen erfolgen. Eine Beschränkung über die bebaubare Fläche ist daher nicht erforderlich. Wenn nicht besondere städtebauliche Gründe für eine Einschränkung sprechen, wäre eine zu klein dargestellte bebaubare Fläche ein Verstoß gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung. Ich rege daher an, die bebaubare Fläche mindestens in der Größe darzustellen, wie sie sich aus der GRZ ergibt, möglichst mit weiterem Spielraum, da städtebauliche Gründe nicht erkennbar sind.
 Bebaubare Fläche, Lage
 Die Ausnutzung der bebaubaren Fläche wird darüber hinaus weiter beschränkt, weil sie über die gesamte Länge an einer Seite bis an die Grundstücksgrenze festgesetzt wurde. Der 3 m breite Streifen an der Grenze kann aber allenfalls für Garagen und Nebenanlagen genutzt werden. Dort wo heute eine Garage an der Grundstücksgrenze befindet ist die Darstellung der Baugrenze auf der Grenze für die Sicherung des Bestandes erforderlich. Ansonsten rege ich

Ein festgesetztes Baufeld mittels Baugrenzen muss nicht mindestens der festgesetzten Grundflächenzahl entsprechen. Da im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 v.a. die Bestandsgebäude gesichert werden sollen, werden die Baufelder überwiegend mit einem Abstand von drei Metern um das Gebäude festgesetzt. Der planerische Spielraum für die Eigentümerschaft wird als ausreichend angesehen und wurde in der Planungswerkstatt zum Bebauungsplan sowie im politischen Gremium bestätigt.

Aufgrund der großen Grundstücksfläche wird der Stellungnahme jedoch in Teilen gefolgt und das Baufeld in südliche Richtung erweitert, sodass eine Flucht mit dem westlich angrenzenden Baufeld erzeugt wird. Auch eine Erweiterung des Baufeldes in westliche Richtung erfolgt in diesem Zuge. Somit wird der Stellungnahme zur Anpassung der Baugrenze in Teilen gefolgt, um eine kleinteilige Nachverdichtung im Bestand grundsätzlich zu ermöglichen.

Vor dem Hintergrund der o.g. Erweiterung wird auf eine Abrückung von der Grundstücksgrenze verzichtet.

Der Stellungnahme wird somit in Teilen gefolgt.

Die Anregung, zur Vergrößerung des Baufeldes, wird in Teilen gefolgt.

		an, die Baugrenze um 3 m von der Grundstücksgrenze abzurücken. Im Westen zur Stadtwaldallee ist die auf den nördlich zur Billerbecker Straße gelegenen Grundstücken vorgesehene Baugrenze zu verlängern. Das ermöglicht eine gewisse Erweiterung des Bestandsgebäudes in den sehr großen Garten hinein oder die Errichtung von nur in den bebaubaren Flächen zulässigen Nebengebäuden in diesem Bereich. Die Festsetzung der Baugrenzen sollte auch eine spätere Teilung des sehr großen Grundstücks und die Errichtung von zwei Baukörpern erleichtern. Daher regen wir die Darstellung der in der beiliegenden Skizze dargestellten bebaubaren Fläche und die entsprechende Festsetzung der Baugrenzen an. Bei dieser Anordnung ist der Bestand gesichert, eine vernünftige Erweiterung möglich und eine spätere Bebauung mit 2 Baukörpern sinnvoll möglich, ohne dass eine übermäßige Verdichtung erfolgt. Der große Grünraum zum Honigbach bleibt erhalten. Nachbarliche Belange sind durch die Grenzabstände gewahrt. Die dargestellte bebaubare Fläche beträgt ca. 687 m, die dann wegen der GRZ 0,4 nur in Teilen genutzt werden kann. siehe Anlage "Anhänge Beteiligung Öffentlichkeit"		
3.3.	32073	Grünfläche Wir gehen davon aus, dass die Grünfläche am Honigbach auch künftig zur Erschließung des Grundstücks mit einer Grundstückszufahrt überbaut werden darf. Solaranlagen Wir gehen davon aus, dass die Pflicht zur Begrünung von flach geneigten Dächern nur wie im Text dargestellt Hauptgebäude betrifft und Nebengebäude und der Ersatz von Bestandsanlagen ausgenommen ist. siehe Anlage "Anhänge Beteiligung Öffentlichkeit"	Da die Zufahrt zum Grundstück über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert ist, ist eine Überführung der privaten Grünfläche sowie des Honigbaches auch in Zukunft weiterhin gegeben. Die Pflicht zur dauerhaften Begrünung von Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von < 20° auf 60% der Fläche mit heimischen Pflanzen und einer Mindestvegetationstragschicht von 8 cm gilt wie beschrieben auch für Nebenanlagen und den Ersatz von Bestandsanlagen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.