

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

Datum:
05.06.2025

Beratungsfolge:
Ausschuss für Planen und Bauen

Sitzungsdatum:
26.06.2025

Vorberatung

Bebauungsplan Nr. 167 "Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege"

- Beschluss zur erneuten Beteiligung**
- Bericht sowie vorläufige Abwägung und Beschlüsse über eingegangene Stellungnahmen aus der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**
- Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB**

Beschlussvorschlag 1:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 8 vorläufig beschlossen.

Beschlussvorschlag 2:

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 9 vorläufig beschlossen.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße /Lange Stiege“ erneut, zeitlich verkürzt auf zwei Wochen, zu beteiligen. Dabei können Stellungnahmen gemäß § 4a (3) Satz 2 BauGB nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanes (s. Anlagen mit Rötungen) abgegeben werden.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 19.

Der Geltungsbereich wird wie folgt 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/s Flurstück/e ist/sind im Geltungsbereich enthalten:

- Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 19, Flurstücke 7, 8, 10, 15, 16, 18, 339, 340, 343, 344, 454, 475, 510, 511, 534, 535, 536, 538, 561, 563, 565, 710, 711, 767, 768, 774, 850, 862 sowie ein Teil des Flurstücks 619 (Gewässer Honigbach).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“ wird aus dem Übersichtsplan ersichtlich (s. Anlage 1).

B Planungsanlass / Zielsetzung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 17.02.2022 (siehe Vorlage 015/2022) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“ gem. § 2 Baugesetzbuch (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 aus folgenden Gründen erforderlich:

Das Plangebiet liegt aktuell im unbeplanten Innenbereich. Die Bebauungsplanaufstellung ist auf Antrag von Eigentümer:innen aus dem Wohnquartier eingeleitet worden. Anlass sind zwei Bauanträge, die nach Einschätzung der Bauaufsicht der Stadt Coesfeld nach § 34 BauGB voraussichtlich nicht genehmigungsfähig sind, da die Bauvorhaben die Prüfparameter des „Sich-Einfügens“ nicht in allen Belangen erfüllen. Zudem sind nach § 34 BauGB bereits Bauvorhaben realisiert worden, die bereits zu einer deutlichen Verdichtung des Quartiers geführt haben, was mit den beiden Anträgen weiter deutlich zunimmt. Vor diesem Hintergrund wurde ein Bürgerantrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans positiv beschieden.

Da für Coesfeld kein Nachverdichtungskonzept existiert und unter den Eigentümer:innen im Wohnquartier ein uneinheitliches Meinungsbild im Hinblick auf eine mögliche Nachverdichtung besteht, wird ein Steuerungsbedarf nach § 1 Abs. 3 BauGB ersichtlich. Vor dem Hintergrund des aktuellen Wohnungsbedarfs und dem Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung soll der Bebauungsplan Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße/ /Lange Stiege/“ die Nachverdichtungsoptionen ortsangepasst regeln und den Bestand sichern.

Das Maß der Nachverdichtung gilt es im Sinne einer positiven Gesamtentwicklung sensibel zu steuern und die weitere städtebauliche Entwicklung mit einem Festsetzungskonzept planungsrechtlich zu sichern. Die Leitgedanken „Orientierung am Bestand“, „Verträgliche Innenentwicklung“ und „Klimaschutz und Klimaanpassung im Quartier“ bilden die maßgebende Basis für die einzelnen Festsetzungen.

C Verfahren

Am 26.04.2023 fand eine Planungswerkstatt für die anliegenden Eigentümer:innen im Stadtschloss Coesfeld statt, in welcher der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Öffentlichkeit vorgestellt wurde. Im Fokus stand außerdem die frühzeitige Einbeziehung der

Eigentümer:innen und die Diskussion eines ersten Festsetzungskonzeptes für den Bebauungsplan Nr. 167 »Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße und Lange Stiege«. Für die anwesenden Teilnehmer:innen bestand die Möglichkeit, Rückfragen zu stellen.

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 03.07.2023 bis einschließlich 11.08.2023.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden Bedenken geäußert, dass aufgrund der zunehmenden baulichen Verdichtung die hydraulische Nachweisführung für die Abführung des Oberflächenwassers in das Mischwasser-Kanalnetz im Starkregenfall nicht mehr gewährleistet wäre. Dies löste eine rechtliche Prüfung aus, Bodenproben mussten zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet ausgewertet werden. Danach konnten Festsetzungen für den Bebauungsplanentwurf getroffen werden, die – ohne Ausbau des Kanalnetzes oder anderer baulichen Anpassungen – Überstauungen des Kanalnetzes bei Starkregenereignissen verhindern (siehe „C Festsetzungen – Vorschriften zur Entwässerung“ für die im Bebauungsplan festgelegten Bereiche A bis C). Nur mit diesem Ergebnis konnte das Planverfahren nach rd. 1 Jahr Verzögerung weitergeführt werden.

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 28.11.2024 die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen bereits zur Kenntnis genommen. Die Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wurde in der o.g. Sitzung vorläufig beschlossen (siehe Öffentliche Beschlussvorlage 319/2024). In der Abwägungstabellen (siehe Anlage 7) werden die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) / 4 (1) BauGB sowie die zugehörigen Abwägungs- und Beschlussvorschläge der Vollständigkeit halber aufgeführt. Eine erneute vorläufige Beschlussfassung zu diesen Punkten erfolgt jedoch nicht.

In der o.g. Sitzung hat der Ausschuss für Planen und Bauen im Weiteren beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 167 »Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege« zu beteiligen. Die Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 18.02.2025 bis einschließlich 21.03.2025. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen, erneuten Anregungen und der dazu vorgenommenen Abwägung ergeben sich für den Bebauungsplan und die Begründung Änderungen - siehe Anlage 3. Damit ist der Bebauungsplan nach § 4a (3) BauGB erneut auszulegen. Es wird festgelegt, dass nur zu den geänderten und ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden dürfen (Beschlussvorschlag 3). Der Zeitraum der Offenlage wird auf zwei Wochen begrenzt.

D Sachverhalte für die vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

In der Abwägungstabelle (s. Anlagen 8 und 9) sind die eingegangenen Stellungnahmen wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Die vorläufige Abwägung erfolgt über die Beschlussvorschläge 1 und 2.

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

Klimarelevanz:

Auch die Stadt Coesfeld hat die Verantwortung, die Potenziale für das Klimaneutralitätsziel 2045 für Deutschland auszuschöpfen. Der Klimacheck prüft, ob die in der Politik behandelten Themen und Entscheidungen klimarelevant sind und wie sie qualitativ einzuordnen sind. Ziele hierbei sind

- die Sensibilisierung für Klimaschutz und die Prüfung von Alternativen innerhalb der Verwaltung,
- Transparenz über Auswirkungen verschiedener Vorhaben sowie
- die Entscheidungshilfe für die Abwägung in politischen Gremien.

Nicht immer ist die klimafreundlichste Variante umsetzbar, die Abwägung geschieht letztendlich immer unter Berücksichtigung aller Faktoren.

x	Negativ		Positiv		Keine		Keine Angabe möglich
1. <i>Immer auszufüllen:</i> Erläuterung Klimaauswirkungen: Was sind die Auswirkungen des Beschlusses/des berichteten Sachverhalts auf das Klima, warum gibt es keine oder warum ist keine Angabe möglich?							
Eine negative Auswirkung auf das Klima ist Flächenversiegelung durch Nachverdichtung. Der Bau und die Nutzung benötigen außerdem Ressourcen.							
2. <i>Bei negativen Auswirkungen auszufüllen:</i> Welche <u>weiteren</u> Potenziale gibt es zur Verminderung von negativen Klimawirkungen und zur Stärkung der Klimaanpassung, die im vorliegenden Beschluss/Bericht <u>noch nicht berücksichtigt</u> wurden? Warum wurde sich gegen Optimierungsoptionen entschieden, wenn diese im Planungsprozess bereits betrachtet wurden?							
Im Zuge des Planungskonzeptes werden in Ergänzung zur potenziellen Nachverdichtung Maßnahmen zur Reduzierung der Flächenversiegelung im Plangebiet ergriffen, um einem klimaangepassten Quartier Rechnung zu tragen. Neben der o.g. Begrenzung der Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, wird weiterhin festgesetzt, dass Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Somit wird die Anzahl an Nebenanlagen etc. begrenzt und die Versiegelung der Freiflächen bzw. Gartenbereiche reduziert. Einen weiteren Beitrag zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz ist die verpflichtende Begrünung von Flachdächern sowie die Festsetzung von Vorgartenbereichen, in denen mindestens 50 % der Fläche als unversiegelte und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzfläche anzulegen sind. Außerdem werden großkronige Bäume im Bereich des Honigbaches als erhaltenswert eingestuft und planungsrechtlich gesichert, um die ökologische und klimatische Bedeutung der Bäume im Plangebiet zu bewahren.							

Anlagen:

- 01 Übersichtsplan
- 02 Entwurf Bebauungsplan (Planzeichnung)
- 03 Änderungsübersicht zur erneuten Offenlage (Änderungen gerötet)
- 04 Entwurf Bebauungsplan (Textliche Festsetzungen, Änderungen gerötet)
- 05 Entwurf Begründung
- 06 Umweltbericht
- 07 Vorläufige Abwägungstabelle frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
 - 07.1. Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Bedenken
 - 07.2 Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ohne Bedenken

07.3 Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

08 Vorläufige Abwägungstabelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

08.1 Anhänge Beteiligung Öffentlichkeit

09 Vorläufige Abwägungstabelle Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

09.1 Anhänge Beteiligung TÖB

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

10 Hydrogeologisches Gutachten