

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:

Datum:
12.06.2025

Beratungsfolge:
Ausschuss für Planen und Bauen

Sitzungsdatum:
26.06.2025
Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 168 "Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen"

- **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 4 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 5 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. 168 „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen“ erneut 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 168 "Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen" befindet sich ca. 750 m nördlich der Stadtmitte Coesfelds.

Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- im Norden durch die Straße Hölkers Kamp,
- im Osten durch die westlichen Grundstücke entlang der Holtwicker Straße,
- im Süden durch den Feldweg sowie
- im Westen durch die Straße Völkers Röttchen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 34, Flurstücke 910, 911, 135, 897, 898, 899, 900, 209, 208, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 139, 138, 140, 999, 1000, 259, 260, 146 teilweise, 347, 348, 942, 943, 144, 145.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann aus dem Übersichtsplan (Anlage 1) entnommen werden.

B Planungsanlass / Zielsetzung

Das Planungserfordernis im Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen ergibt sich aus einem seit Anfang 2022 zum Verkauf stehenden bis tief in den Innenbereich hineinreichendes Grundstück an der Holtwicker Straße. Zahlreiche Bewerber für Einfamilienhausbebauung, aber auch Bauträger für Geschosswohnungsbau erkundigten sich bei der Bauaufsicht nach den Ausnutzungsmöglichkeiten. Zudem wurde bereits Ende 2015 die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Grundsatz beschlossen.

Für das Plangebiet zwischen der Holtwicker Straße, Hölkers Kamp, Völkers Röttchen und Feldweg existiert kein Bebauungsplan. Es ist ganz überwiegend gekennzeichnet von Ein- bis Zweifamilienhäusern als Einzelhäuser in I- bis II-geschossiger Bauweise. Im Plangebiet befindet sich an der Straße Völkers Röttchen ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten auf drei Ebenen. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes ist auf dem Eckgrundstück Holtwicker Straße /Hölkers Kamp im Jahr 2004 ein Mehrfamilienhaus mit drei Ebenen gebaut worden. Als 2014 auf dem Eckgrundstück Feldweg / Völkers Röttchen ein weiteres Mehrfamilienhaus in III-Geschossiger Bauweise errichtet wurde, sahen sich Eigentümer:innen von Grundstücken aus dem jetzigen Plangebiet mit weiteren zukünftigen Mehrfamilienhäusern konfrontiert, da diese nach § 34 BauGB genehmigungsfähig wären. Dabei rückte auch der bisher unbebaute Innenbereich in den Fokus. Dem Gebiet könnte ein starker Wechsel des Gebietscharakters bevorstehen.

Zudem kommt es auch auf allgemeine städtebauliche Zielsetzungen an, aus denen das Steuerungserfordernis abzuleiten ist. So verfolgt die Verwaltung/Fachbereich Planung hinsichtlich des Klimaschutzes das Ziel, neue Wohnbauflächen auch durch Nachverdichtung in den Bestandsgebieten zu schaffen und damit einer unnötigen Flächenversiegelung im Landschaftsraum vorzubeugen. Die Grundstücksflächen (rückwärtige Gärten) im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 168 „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen“ bieten sich aufgrund der Lage Nahe der Coesfelder Innenstadt mit vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sowie der fußläufigen Nähe zum Haltepunkt der Deutschen Bahn mit Anbindung an den Regionalverkehr für eine Wohnbebauung an. Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen soll insbesondere die anhaltende Nachfrage nach geeignetem Wohnraum für Familien mit Kindern befriedigt sowie die Eigentumsbildung unterstützt werden. Auf gering genutzten Gartenflächen soll eine Bebauung zu Wohnzwecken möglich sein, ebenso wie der Umbau von großen Bestandsimmobilien, in denen sich heute möglicherweise nur eine Wohneinheit befindet, in Zweiparteienhäuser.

Die Festsetzung der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten verfolgt das Ziel, im Rahmen dessen zu verbleiben, was der vorhandenen Bebauung gem. § 34 BauGB entspricht. Der Charakter des Ein-/ Zweifamilienhausgebietes wird gewahrt und vor übermäßiger Nachverdichtung geschützt.

Ohne Bauleitplanung mit der Spezifik der Wohnungsbeschränkung hätte die Stadt Coesfeld keinen unmittelbaren gestaltenden Einfluss auf die Entwicklung des jetzigen Plangebiets

insbesondere mit Blick auf die Beschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke im Plangebiet. Mit einem Bebauungsplan kann einer von der Stadt als städtebauliche Fehlentwicklung bewerteten baulichen Nutzung der Grundstücke mittels einer am § 34 BauGB ausgerichteten Bebauung gegensteuert werden. Das Plangebiet zeichnet sich durch eine überwiegende Einzelbebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken aus. Mehrfamilienhäuser sowie eine zu große Baudichte werden als städtebaulich nicht verträglich ausgeschlossen – dass allein ist das Ziel für den ruhigen Innenblockbereich.

Für das Plangebiet soll zukünftig weiter gelten, dass die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt wird. Aus der Zielstellung der Sicherung des Gebietscharakters für Ein- und Zweifamilienhäuser ergibt sich der Belang „Beschränkung der Wohneinheiten“, der ein Steuerungserfordernis darstellt. Denn die Anwendung des § 34 BauGB ließe ein Mehrparteienhaus zu, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügt.

Ein weiteres Steuerungserfordernis liegt in der Niederschlagsentwässerung der Grundstücke. Eine Nachverdichtung von städtischen Quartieren ist regelmäßig einhergehend mit einer höheren Versiegelung und einer Erhöhung der abzuleitenden Niederschlagswassermengen. Die vorhandenen Kanalisationen (Mischwasser- und Niederschlagswassersysteme) sind für die ungedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser im Regelfall nicht ausgelegt.

Um einer Verschlechterung des Entwässerungskomforts und dem erhöhten Risiko von Überflutungen bei Starkregen entgegen zu wirken, sieht der Gesetzgeber bei Mischwassernetzen die Umwandlung in ein Trennsystem mit ortsnaher Einleitung von Regenwasser vor. Kann die Gemeinde Ihre Abwasserbeseitigungspflicht aus Wirtschaftlichkeitsgründen in dem Plangebiet nicht durch die Herstellung eines Trennsystems nachkommen, um Ihre Abwasserbeseitigungspflicht zu erfüllen, darf sie dem Grundstückseigentümer Pflichten auferlegen. Auf der Grundlage eines Hydrogeologischen Gutachtens für den Planbereich wurden entsprechende Festsetzungen vom Abwasserwerk formuliert.

Gestalterische Festsetzungen, wie Regelungen zu Einfriedungen, Dacheindeckungen und Dacheingrünung, sollen auch die Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung erfüllen.

Diese verbleibenden Steuerungserfordernisse sollen durch einen Textbebauungsplan als einfacher Bebauungsplan befriedigt werden. Die Grundstücksreihe westlich der Holtwicker Straße ist davon ausgenommen, da hier auf den Grundstücken ein Verdichtungspotenzial durch Mehrparteienhäuser gegeben ist sowie eine stärkere Verdichtung entlang der Ein- und Ausfallstraße durchaus städtebaulich vertretbar ist.

C Verfahren

Das Planverfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als „Bebauungsplan der Innentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die formellen Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Sätze 2 bis 5 BauGB liegen hier offensichtlich vor:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung, da der Bebauungsplan mit der Bebauung auf eine Erhöhung der Bebauungsdichte in einem schon bestehenden und besiedelten Bereich (also eine Nachverdichtung) abzielt. Die Flächen sind nach den Maßstäben des § 34 Abs. 1 BauGB grundsätzlich bebaubar (unbeplanter Innenbereich). Durch die bauplanungsrechtliche Überplanung eines Bestandsgebiets und das Angebot ergänzender Bauzonen im Siedlungsbestand ist der Bebauungsplan der Innenentwicklung deshalb als Plantyp zulässig;
- die zulässige Gesamt-Grundfläche im Plangebiet ist mit einer Plangebietsgröße von rund 14.800 m² kleiner als 20.000 m² (gem. § 19 BauNVO wird unter der zulässigen Grundfläche der Anteil des Baugrundstücks verstanden, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Hier ca. 5.900 m²);

- die Planung ermöglicht / umfasst keine Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Bereiche betreffen;
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von relevanten Schutzgütern liegen ebenfalls nicht vor, Natura-2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt.

Deshalb stellt die Stadt Coesfeld den Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB auf. In diesem Zusammenhang entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung; die Umweltbelange werden gleichwohl in die Planung und deren Abwägung eingestellt. Eingriffe in Natur- und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als erfolgt oder zulässig; die Vermeidungsgrundsätze des § 1a (3) BauGB werden gleichwohl ebenfalls in der Planung und deren Abwägung berücksichtigt.

Es handelt sich zum anderen auch um die Verwirklichung einer „Innenentwicklung“, wozu alle Maßnahmen der Innenentwicklung zählen, die nicht als Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung zu beurteilen sind. Dabei ist anerkannt, dass auch die Bebauungsplanaufstellung mit dem Zweck, vorhandene städtebauliche Strukturen zu sichern, die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen nur in wenigen Beziehungen zu ändern oder die Zulässigkeit von Vorhaben zu beschränken, eine Maßnahme der Innenentwicklung sein kann. Der Bebauungsplan Nr. 168 verfolgt das Ziel, eine moderate Bebauung an bislang unbebauten Stellen zuzulassen und deren Realisierung durch eine restriktive Festsetzung zu steuern, gleichzeitig den Gebietscharakter zu wahren. Dass durch den Plan insgesamt eine geringere Bebauung als möglicherweise nach § 34 BauGB zulässig festgesetzt wird, steht der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht entgegen.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist nicht notwendig. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung kann dank des Bestandsgebiets und der geplanten zurückhaltenden Nachverdichtung ausgeschlossen werden.

In der Sitzung am 24.08.2023 hat der Ausschuss für Planen und Bauen 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. 168 „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen“ zu beteiligen. Die Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 28.09.2023 bis einschließlich 30.10.2023.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen, erneuten Anregungen und der dazu vorgenommenen Abwägung ergeben sich für den Bebauungsplan und die Begründung Änderungen - siehe Rotmarkierungen im Textbebauungsplan und in der Begründung. 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).

Die Anregung Nr. 4 wurde von insgesamt 19 Personen eingereicht. Die Anregung Nr. 2 bzw. Nr. 3 wurde von insgesamt 5 Personen eingereicht. (siehe Anlage 04 Vorläufige Abwägungstabelle 3(2))

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 4 und 5) 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 <u>Stärkung</u> 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 Beiträge zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz geleistet: - Nachverdichtung im Innenbereich - die verpflichtende Begrünung von Flachdächern - die Zulässigkeit von Dacheindeckungen die der Gewinnung von Solarenergie und der Dachbegrünung dienen - die Festsetzung von Einfriedungen aus lebenden							

Anlagen:

- 01 Übersichtsplan
- 02 Entwurf Textbebauungsplan (Änderungen gerötet)
- 03 Entwurf Begründung (Änderungen gerötet)
- 04 Vorläufige Abwägungstabelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
- 05 Vorläufige Abwägungstabelle Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

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

- 06 Hydrogeologisches Gutachten