

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung

Datum:
11.06.2025

Produkt:
01.02 Grundstücksmanagement
60.01 Stadtplanung
60.03 Verkehrsplanung
60.07 Bauordnung
70.07 Umweltschutz
70.08 Friedhofswesen (Ehrenfriedhöfe)

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	25.06.2025	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	26.06.2025	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	10.07.2025	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 126a „Wohnen an der Marienburg - Erweiterung –
Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1)
BauGB
- Information zur Konzeptvergabe und Bewerbung als KlimaQuartier.NRW**

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan aufzustellen.

Die vorherigen Aufstellungsbeschlüsse vom 19.12.2019 (Vorlage 334/2019) und 08.09.2022 (Vorlage 188/2022/1) werden hiermit aufgehoben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 126a „Wohnen an der Marienburg - Erweiterung“ befindet sich im Nordwesten der Stadt Coesfeld, westlich der Straße Kiebitzweide und nordwestlich der Straße An der Marienburg.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Friedhofsanlage,
- im Osten durch die Straße Kiebitzweide und Wohnbebauung,
- im Süden durch Wohnbebauung An der Marienburg und
- im Westen durch die Friedhofsanlage.

Folgendes Flurstück ist im Geltungsbereich enthalten:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld Flur 36, Flurstück 422 (teilweise)

Die genaue Abgrenzung des etwa 0,99 ha großen Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann dem Übersichtsplan und die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Planurkunde entnommen werden.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird aus dem Übersichtsplan ersichtlich (s. Anlage 1).

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB frühzeitig an dem Planverfahren zu beteiligen.

Beschlussvorschlag 3:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem/der Vorhabenträger:in ggf. einen städtebaulichen Vertrag, einen Grundstückskaufvertrag sowie einen Erschließungsvertrag abzuschließen.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes kann dem Beschlussvorschlag Nr. 1 entnommen werden.

B Planungsanlass / Zielsetzung

Da der Geltungsbereich in Teilen im westlichen und südlichen Planbereich erweitert wurde und statt des beschleunigten Verfahrens ein Vollverfahren notwendig ist (s. C Verfahren), wird der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans neu gefasst.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126a „Wohnen an der Marienburg – Erweiterung“ – ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung von Wohnbauflächen im Plangebiet zu schaffen. Die Befriedigung der Grundstücksnachfrage nach Ein- bis Zweifamilienhäusern und die Integration der Planung an das vorhandene Wohngebiet ist das Ziel.

Im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings der Stadt Coesfeld werden die vorhandenen Siedlungsflächenreserven im Stadtgebiet erhoben und Entwicklungspotenziale aufgezeigt. Die Stadt Coesfeld hat einen Bedarf an Wohnbauflächen bis zum Jahr 2045 von rund 35 ha. Ausreichende Flächen zur Deckung der hohen örtlichen Nachfrage in bestehenden Wohngebieten und im unbepflanzten Innenbereich gem. § 34 BauGB stehen nicht in dem erforderlichen Maße zur Verfügung. Die aktuellen Coesfelder Wohnbaulandreserven von ca. 12 ha reichen zur Deckung des Bedarfs bei Weitem nicht aus. Der Bebauungsplan „Kalksbecker Heide“ befriedigt mit ca. 4,3 ha privater Wohnbaugrundstücksfläche ohne Erschließungsstraßen (Plangebiet ca. 5,8 ha) nur teilweise den Bedarf. Die kontinuierliche Bauinteressentennachfrage bei der Stadt Coesfeld unterstreicht das dringende Handlungserfordernis. Ihnen können so gut wie keine Flächen mehr angeboten werden, weil die verfügbaren Wohnbauflächen nahezu vollständig veräußert sind.

Eine Nachverdichtung von bestehenden Wohnbaugebieten unterstützt und prüft die Stadt Coesfeld, um dem Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung zu gewährleisten. Sie sind aber nur in begrenztem Umfang möglich und nicht alle Grundstücke stehen nach Beschluss der zusätzlichen Baurechte dem freien Baulandmarkt zur Verfügung. Auch der im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellte Bereich und damit die langfristig mögliche Wohnbaulandentwicklung nördlich der Borkener Straße / Lindenallee „Bernings

Esch“ mit Ein- und Zweifamilienhäusern und auch Mehrfamilienhäusern kann den Bedarf bis 2045 alleine nicht decken.

Aufgrund der Veränderungen in der Bestattungskultur werden die in den 90er Jahren bereit gestellten und erschlossenen Friedhofsflächen an der Marienburg nicht mehr benötigt. Daher erfolgte 2013 bereits die Ausweisung und Erschließung des Baugebietes „Wohnen an der Marienburg“, Bebauungsplan Nr. 126 „Wohnen an der Marienburg“. In der Folge hat sich gezeigt, dass die Belegungen an allen Friedhöfen noch stärker rückläufig sind als 2010 zum Beginn der Planungen für den Bebauungsplan Nr. 126 angenommen. Um die laufenden Unterhaltungskosten zu reduzieren, hat der Friedhofsträger bereits vor längerer Zeit den Wunsch geäußert, dass die Stadt weitere Teile der Pachtflächen zurücknimmt. Daher soll die oben genannte, bisher ungenutzte Erweiterungsfläche des „Friedhofs Nord-West“ an der Marienburg, wie schon der Bereich des heutigen Wohnbaugebietes im Bebauungsplan Nr. 126 „Wohnen an der Marienburg“, für Wohnzwecke nachgenutzt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen.

C Verfahren

Für das Baugebiet „Wohnen an der Marienburg – Erweiterung“ wurden frühzeitig verschiedene Planentwürfe erstellt. Bereits 2019 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 126a „Wohnen an der Marienburg – Erweiterung“ im beschleunigten Verfahren gem. 13b BauGB gefasst. Seit 2017 standen Kommunen mit dem § 13b BauGB die Möglichkeit offen, analog den Rahmenbedingungen des § 13a BauGB auch kleine Wohnbaugebiete im Außenbereich mit direkter Lage am Ortsrand im beschleunigten Verfahren zu entwickeln. Damals waren etwa 15 freistehende Einfamilienhäuser mit großen Grundstücken vorgesehen (Vorlage 334/2019).

2022 wurde der Aufstellungsbeschluss für ein beschleunigtes Verfahren gem. 13b BauGB zur Rechtssicherheit und aufgrund eines leicht erweiterten Plangebietes erneut gefasst. Nach Vorstellung weiterer möglicher Entwurfsskizzen wurde beschlossen, ein dichteres Baugebiet mit Doppel- und Reihenhäusern für den Bereich statt freistehender Einfamilienhäuser mit großen Grundstücken zu entwickeln (Vorlagen 417/2021, 188/2022 und 188/2022/1).

Für das Baugebiet Marienburg wurde die Entscheidung getroffen, den Bebauungsplan Nr. 126a „Wohnen an der Marienburg – Erweiterung“ im Regelverfahren durchzuführen, da der Satzungsbeschluss für ein beschleunigtes Verfahren bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 hätte gefasst werden müssen. Dafür ist entsprechend die 94. Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet worden.

Die Aufstellung des Angebotsbebauungsplans wird nunmehr im Regelverfahren durchgeführt, mit der Konsequenz, dass die verfahrenserleichternden Möglichkeiten des beschleunigten Verfahrens nicht mehr angewendet werden können (u.a. Verzicht auf frühzeitige Beteiligung, Umweltbericht, Eingriff-/ Ausgleich).

Gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB wird der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes heraus entwickelt (rechtswirksame 93. Änderung des Flächennutzungsplans).

Als nächste Schritte im Bebauungsplanverfahren soll zunächst die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt werden und anschließend daran in und nach den Sommerferien die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB.

D Information zum Stand der Konzeptvergabe und Bewerbung zum KlimaQuartier.NRW

Das Baugebiet "Wohnen an der Marienburg - Erweiterung" soll ein Pilotprojekt der Stadt Coesfeld im Kontext des klimagerechten Bauens werden. Mit Beschluss des Rates der Stadt Coesfeld wurde entschieden, dass sich die Erstellung des Bebauungsplans Nr. 126a „Wohnen an der Marienburg – Erweiterung“ an den Kriterien des KlimaQuartiers.NRW orientieren soll. Dazu wurde eine Machbarkeitsstudie für ein Energiekonzept durch die EMERGY erstellt.

Zudem sollen die städtischen Grundstücke im Rahmen einer Konzeptvergabe an eine:n Investor:in vergeben werden.

Die zuständigen Gremien der Stadt Coesfeld haben über die bisherigen Verfahrensschritte im Planverfahren folgende Beschlüsse gefasst:

- KlimaQuartier.NRW: Bewerbung Neubaugebiet "Wohnen an der Marienburg - Erweiterung" (Vorlage 033/2023): Vergabe der Grundstücke im Rahmen einer Konzeptvergabe, Orientierung des Bebauungsplans sowie der Konzeptvergabe an den Kriterien des KlimaQuartier.NRW, Beschluss zur Einreichung einer Bewerbung als Klimaquartier
- Wärmeversorgungslösung KlimaQuartier "Wohnen an der Marienburg - Erweiterung" (Vorlage 236/2024): Wärmeversorgung durch örtliche Biogasanlage

Bewerbung KlimaQuartier.NRW

Auf Anraten der das Projekt KlimaQuartier.NRW betreuenden Landesgesellschaft NRW.Energy4Climate wurde der Jury des KlimaQuartier.NRW im März dieses Jahres der erste Vorentwurf des Bebauungsplans und die bisherigen Ideen vorgestellt.

Aus Sicht der Jury hat das Projekt Potenzial zu einem späteren Zeitpunkt als KlimaQuartier.NRW ausgezeichnet zu werden. Einige Fragen der Jury konnten noch nicht abschließend beantwortet werden, da beispielsweise einige städtebauliche und architektonischen Fragestellungen erst nach der Konzeptvergabe im Rahmen der Abstimmung mit dem/der Investor:in geklärt werden.

Daher soll eine Bewerbung zum KlimaQuartier.NRW eingereicht werden, wenn die Konzeptvergabe durchgeführt und ein:e Investor:in gefunden wurde.

Konzeptvergabe

Bei dem Verfahren „Konzeptvergabe“ soll das kommunale Grundstück nicht nach Höchstpreis vergeben, sondern nach dem besten Konzept. Voraussichtlich nach der Offenlage des Bebauungsplans gem. § 3 (2) BauGB soll das Verfahren zur Vergabe anschließen und die dazugehörigen Unterlagen der Konzeptvergabe den zuständigen Gremien zum Beschluss vorgelegt werden. Die Kriterien zur Bewertung wurden noch nicht festgelegt, jedoch wird der Schwerpunkt bei der Qualität und der Einhaltung der Anforderungen an das KlimaQuartier.NRW liegen.

Abschließend soll der im Rahmen der Vorlage 033/2023 beschlossene Prüfauftrag beantwortet werden.

Beschluss 4 (während der Sitzung durch SPD beantragt):

„Es soll geprüft werden, ob die Umsetzung mit einem Genossenschaftsmodell oder einer alternativen Organisationsform realisiert werden kann.“

Derzeit ist davon auszugehen, dass sich grundsätzlich auch Genossenschaften im Vergabeverfahren bewerben können.

Ziel soll es sein, die Siedlung in Gänze an einen Investierenden zu vergeben, um das Baugebiet im Gesamten in einheitlicher Gestaltung als KlimaQuartier wahrnehmbar zu machen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren im Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soll eine Informationsveranstaltung stattfinden, die über die Ziele und den Sachstand des Baugebietes „Wohnen an der Marienburg – Erweiterung“ informiert (voraussichtlich 27.08.2025, Details werden noch bekannt gegeben).

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 Angabe möglich
<p>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?</p>					
<p>Negative Auswirkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verschlechterung der Mikroklimas; Abholzung von Wäldern und/oder Entfernung von Grünflächen, Bäumen oder von offenen Wasserflächen - Planung oder Umsetzung von Baumaßnahmen - zusätzlicher Flächenverbrauch/Flächenversiegelung - Bebauung von Kalt- und Frischluftschneisen/Entstehung von Wärmeinseln - Erzeugung und/oder Förderung von motorisiertem Individualverkehr (PKW, motorisierte Zweiräder) oder Flugverkehr <p>Positive Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einsatz erneuerbarer Energien oder Förderung des Ausbaus der erneuerbaren Energien (Solarenergie, Windkraft, Biomasse, Geothermie, Wasserkraft) - Schaffung neuer experimenteller Wohnprojekte (z.B. autofreie/klimaneutrale Quartiere, Tiny House-Gebiete, Klimaschutzsiedlungen) - Prävention gegenüber Extremwetterereignissen (Starkregen, Flusshochwasser, Hagelschauer, Stürme, Hitze) - Begrünung von Gebäuden (Dach und/oder Fassade) - Förderung des Umweltverbundes (Fuß-, Fahrradverkehr, ÖPNV) oder des Wechsels zu klimafreundlicheren Antrieben ohne gleichzeitige Förderung des motorisierten Individualverkehrs (Pkw, motorisierte Zweiräder) - Erstellung von Klimaschutz-, Klimaanpassungs-, Energiekonzepten oder anderen Konzepten, Strategien oder umfangreichen Maßnahmenbündeln, die das Thema Klimaschutz strategisch mitbetrachten - Anregung von Investitionen (von Privat und/oder der Wirtschaft) in den Klimaschutz oder Verbesserung der Bezahlbarkeit von klimafreundlichem Verhalten 					
<p>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?</p>					
<p>Im Bebauungsplanverfahren werden gemäß Baugesetzbuch der Klimaschutz, Planungsalternativen sowie Optimierungsoptionen im Rahmen der Abwägung betrachtet.</p>					

Der Bebauungsplan zieht bewusst einen nicht zu strengen Rahmen, damit in der anschließenden Konzeptvergabe den Teilnehmenden mehr Freiheiten in der Maßnahmenwahl besteht und das beste Konzept gewählt werden kann.

Im Rahmen der Konzeptvergabe sollen weitere Potenziale in der Auswahl und Gewichtung der Kriterien in Anlehnung an die Leitlinien eines KlimaQuartier.NRW geprüft und diese in den Grundstückskaufverträgen gesichert werden. Ggf. wird der Bebauungsplan nach der Konzeptvergabe angepasst und die Klimaanpassung stärker berücksichtigt.

Nach Abwägung aller Belange soll der Bebauungsplan im Verfahren (s. Abwägungsergebnis: Planzeichnung nebst Begründung und Umweltbericht) weitergeführt werden.

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Vorentwurf Bebauungsplan (Planzeichnung)
- 3 Vorentwurf Bebauungsplan (Textliche Festsetzungen)
- 4 Vorentwurf Begründung

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

- 5 Vorentwurf Schalltechnische Untersuchung
- 6 Artenschutzprüfung
- 7 Baugrundgutachten
 - 7.1 Nachtrag Baugrundgutachten vom 18.10.2022
- 8 Umweltbericht 93. Änderung Flächennutzungsplan