

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

Datum:
03.09.2025

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Planen und Bauen	25.09.2025	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	09.10.2025	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 135 "Bahnhofsareal Rekener Straße" 2. Änderung - Änderungsbeschluss

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) – in der zurzeit gültigen Fassung – die 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 135 „Bahnhofsareal Rekener Straße“ im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchzuführen.

Beschlussvorschlag 2:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungsleistungen und -kosten sowie einen Durchführungsvertrag abzuschließen.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB an der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135 „Bahnhofsareal Rekener Straße“ zu beteiligen.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ca. 500 m südwestlich des Coesfelder Innenstadtkerns und grenzt direkt an die Westseite der Bahnanlagen des Coesfelder Bahnhofs an.

Folgende/s Flurstück/e ist/sind im Geltungsbereich enthalten:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 4, Flurstück 595.

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

B Planungsanlass und Zielsetzung

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

Der Vorhabenträger W&N Wittneven-Niederberghaus Immobilien GmbH beabsichtigt eine bauliche Erweiterung seines 4-geschossigen Bürohauses an der Rekener Straße. Das Bürohaus ist Sitz der W&N Wittneven-Niederberghaus Steuerberatungsgesellschaft, die bereits seit 1953 in Coesfeld ansässig ist.

Um die wirtschaftliche Ausnutzung der bestehenden Immobilie zu erhöhen und mehr Platz für Mitarbeiter zu schaffen, plant der Vorhabenträger eine Erweiterung des derzeit 4-geschossigen Gebäudes um 2 weitere Vollgeschosse.

Dem Vorhabenträger soll damit eine Weiterentwicklung seines Unternehmens zugestanden werden. Die Aufstockung stellt eine maßvolle Form der Nachverdichtung dar, die zur flächensparenden Stadtentwicklung beiträgt.

Damit das Vorhaben umgesetzt werden kann, muss der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 135 „Bahnhofsareal Rekener Straße“ im Rahmen eines 2. Änderungsverfahrens geändert werden.

Die erforderlichen Änderungen umfassen in dem Gewerbegebiet die Festsetzung zur max. Baukörperhöhe von ca. 17 m, die derzeit bis zu 5 Geschosse ermöglicht sowie ggf. die Festsetzung der Baumassenzahl. Außerdem soll der bebaubare Bereich durch Verschiebung der Baugrenzen verkleinert werden.

Das Bestandsgebäude weist eine Höhe von 14,74 m auf, die Planung beabsichtigt eine Gebäudehöhe von 21,50 m.

C Verfahren

Durch die Bebauungsplanänderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher soll der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert werden.

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.

Gemäß § 8 (2) 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sodass es in der Flächennutzungsplandarstellung keiner Anpassung im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) 2 BauGB bedarf.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll verzichtet werden.

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?							
<ul style="list-style-type: none"> - Planung oder Umsetzung von Baumaßnahmen - Verbrauch von 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?							
<p>Das Bauvorhaben setzt auf</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nachverdichtung im Innenbereich statt Flächeneinnahme auf bisher un bebauten Flächen - Ggf. Reduzierung der Bauflächen <p>Potenziale zur Verminderung von negativen Klimaauswirkungen oder zur Stärkung der Klimaanpassungen wären möglich, die ggf. im weiteren Planverfahren Berücksichtigung finden können und bisher keine Berücksichtigung gefunden haben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verzicht auf das Baugebiet - Ggf. Reduzierung der Bauflächen 							

Anlagen:

- 01 Übersichtsplan Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 135 Bahnhofsareal Rekener Straße – 2. Änderung
- 02 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 135 Bahnhofsareal Rekener Straße (Planzeichnung)
- 03 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 135 Bahnhofsareal Rekener Straße (textl. Festsetzungen)
- 04 Bebauungsplan Nr. 135 Bahnhofsareal Rekener Straße – 1. Änderung (Planzeichnung)
- 05 Bebauungsplan Nr. 135 Bahnhofsareal Rekener Straße – 1. Änderung (textl. Festsetzungen)
- 06 Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 135 Bahnhofsareal Rekener Straße – 2. Änderung (Planzeichnung)
- 07 Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 135 Bahnhofsareal Rekener Straße – 2. Änderung (Begründung)