

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

Datum:
12.01.2026

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	21.01.2026	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	22.01.2026	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	10.02.2026	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 165 "Wohngebiet zwischen Daruper Straße / Am Honigbach" -Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Beschlussvorschlag:

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 auf Grundlage der Planvariante A (s. Anlage 2) zu beteiligen.

Alternativer Beschlussvorschlag:

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 auf Grundlage der Planvariante B (s. Anlage 3) zu beteiligen.

Sachverhalt:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 165 „Wohngebiet Daruper Straße / Am Honigbach“ wurde am 30.10.2024 (siehe Vorlage 251/2024) durch den Rat der Stadt Coesfeld beschlossen.

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 165 „Wohngebiet Daruper Straße / Am Honigbach“ hat eine Größe von knapp 2,94 ha und befindet sich ca. 0,7 km südöstlich der Stadtmitte Coesfelds.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße Am Honigbach,
- im Osten durch die Wildbahn,
- im Westen durch den Wahrkamp und
- im Süden durch die Daruper Straße

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 19, Flurstücke 281,282, 283, 284, 285, 286, 287, 291, 292, 293, 296, 385, 386, 387, 408, 409, 434, 435, 436, 529, 539, 540, 645 (Gewässer), 716, 735, 804, 805, 863.

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

B Planungsanlass / Zielsetzung

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 vor dem Hintergrund einer zunehmenden Nachfrage nach Bauvorhaben im Sinne der Nachverdichtung erforderlich. Das Hinterliegergrundstück Wahrkamp 61 ist derzeit mit einem eingeschossigen Wohngebäude (Bungalow mit Flachdach) bebaut und befindet sich im Eigentum eines neuen Vorhabenträgers. Seit dem Jahr 2022 werden bei der Stadt Coesfeld Überlegungen zur Nachnutzung des Grundstücks mit einer mehrgeschossigen Wohnbebauung erörtert. Vorgesehen sind hierbei regelmäßig II- bis III-geschossige Baukörper mit einer vergleichsweise hohen baulichen Ausnutzung zur Unterbringung von Stellplätzen und Nebenanlagen. Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich und umfasst den Bereich zwischen Daruper Straße, Wahrkamp, Am Honigbach und Wildbahn. Es weist eine heterogene städtebauliche Prägung auf:

- Entlang der Daruper Straße und des Wahrkamps befindet sich überwiegend II- bis III-geschossige Bebauung mit unterschiedlichen Dachformen.
- Stadtauswärts entlang der Daruper Straße / im Bereich Wildbahn sind großflächige Grundstücke mit Villenbebauung vorhanden.
- Entlang der Straße am Honigbach dominieren II-geschossige Ein- bis Zweifamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss.
- In den rückwärtigen Gartenzonen sind vereinzelt Nachverdichtungen mit niedrigeren Einfamilienhäusern vorhanden.

Zwischen den Grundstücken an der Daruper Straße und der Straße Am Honigbach verläuft der Honigbach innerhalb einer etwa 2 m breiten Gewässerparzelle. Nach Bekanntwerden erster Bebauungsüberlegungen traten Anwohner an die Stadtverwaltung heran und äußerten Bedenken hinsichtlich der städtebaulichen Einordnung einer intensiven Hinterlandbebauung. In mehreren Gesprächen zwischen Verwaltung, Nachbarn und Vorhabenträger wurde die städtebauliche Einbindung der geplanten Bebauung erörtert. Die Bauaufsicht wies darauf hin, dass die geplante Bebauung unter den derzeitigen rechtlichen Rahmenbedingungen des § 34 BauGB grundsätzlich genehmigungsfähig sein könnte, da vergleichbare Bebauungsstrukturen im näheren Umfeld vorhanden sind. Gleichzeitig würde eine derartige Bebauung jedoch erstmals in dieser Ausprägung in die rückwärtigen Gartenbereiche des Plangebiets hineinwirken. Zudem würde eine hohe Anzahl von Wohneinheiten einen hohen Versiegelungsgrad der bislang unbebauten Grundstücksflächen bedingen, der nach § 34 BauGB rechtlich nicht begrenzt werden kann. Vor diesem Hintergrund wurde gegenüber dem Vorhabenträger angeregt, die Baumassen und die Anzahl der Wohneinheiten zu reduzieren. Am 10.09.2024 ging dennoch ein Bauantrag zur Errichtung von zwei Gebäuden mit jeweils fünf Wohneinheiten auf drei Ebenen bei der Bauaufsicht ein. Um die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet im Sinne der Erhaltung des Gebietscharakters zu steuern und eine geordnete Abwägung der unterschiedlichen Belange zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen. Ziel des nun anstehenden Verfahrensschrittes ist es, auf Grundlage einer Bestandserfassung sowie durch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB Erkenntnisse zu den städtebaulichen, umweltbezogenen und nachbarschaftlichen Belangen zu gewinnen. Auf dieser Grundlage soll der Festsetzungskanon im weiteren

Verfahren entwickelt und fortgeschrieben werden. Im Rahmen der beabsichtigten Nachverdichtung ist insbesondere zu klären, in welchem Umfang der im Plangebiet vorhandene Baumbestand berücksichtigt werden soll. Hierzu werden zwei Planvarianten mit unterschiedlichen Auswirkungen auf den Baumbestand zur Entscheidung gestellt (vgl. Anlagen 2 und 3). Die Planvarianten unterscheiden sich insbesondere im Umfang der in der Planzeichnung festgesetzten erhaltenswerten Bäume. Während in Planvariante A ein größerer Teil des Baumbestandes berücksichtigt wird, sieht Planvariante B die Festsetzung von sieben Bäumen weniger vor, um größere zusammenhängende Flächen für die Ausweisung von Baufenstern zu ermöglichen.

C Verfahren

Das Planverfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als „Bebauungsplan der Innentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da die entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung;
- Die zulässige Gesamt-Grundfläche im Plangebiet ist kleiner als 20.000 m²;
- Die Planung ermöglicht / umfasst keine Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen;
- Natura-2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt.

Es handelt sich um die Überplanung besiedelter, nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereichen, mit denen der Zweck verfolgt wird, vorhandene städtebauliche Strukturen zu sichern und für sie nur in wenigen Beziehungen die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit zu ändern. Die Überplanung eines unbeplanten Bereichs wird durchgeführt, da dieser den zeitgemäßen städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde, insbesondere hinsichtlich der Bebauungsdichte, nicht mehr entspricht.

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. Auch für die Addition beider Teilbereiche liegt eine zulässige Gesamtfläche von kleiner als 20.000 m² vor, so dass die gesetzlichen Vorgaben zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorliegen.

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.

Anmerkung: Es fehlen noch Aussagen zur Löschwasserversorgung im Geltungsbereich des Bauleitplans.

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?							
Negative Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Planung oder Umsetzung von Baumaßnahmen - zusätzlicher Flächenverbrauch/Flächenversiegelung Maßnahmen zur Verringerung der negativen Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Begrünung von Gebäuden (Dach und/oder Fassade) 							
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 Bebauungsplanverfahren werden gemäß Baugesetzbuch der Klimaschutz, Planungsalternativen sowie Optimierungsoptionen im Rahmen der Abwägung betrachtet. Weitere 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: <ul style="list-style-type: none"> - Verzicht auf die Schaffung von Planungsrecht im Geltungsbereich - Reduzierung der Bauflächen - Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Erhalt von Grünflächen Nach Abwägung aller Belange soll der Bauleitplan im Verfahren weitergeführt werden.							

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Entwurf Bebauungsplan (Planzeichnung Variante A)
- 3 Entwurf Bebauungsplan (Planzeichnung Variante B)
- 4 Entwurf Bebauungsplan (Textliche Festsetzungen)
- 5 Entwurf Begründung

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

- 6 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 7 Hydrogeologisches Baugrundgutachten