

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

Datum:  
06.04.2026

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Planen und Bauen	23.04.2026	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	07.05.2026	Entscheidung

## **Bebauungsplan Nr. 135 „Bahnareal Rekener Straße,, 2. Änderung – Satzungsbeschluss**

- **Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Stellungnahmen gemäß § 1 (7) BauGB**
- **Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) 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 5 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 6 beschlossen.

### **Beschlussvorschlag 3:**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135 „Bahnareal Rekener Straße“ wird unter Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken gem. § 10 (1) BauGB als Satzung erlassen und ihm die dazugehörige Begründung beigegeben.

## **Sachverhalt:**

### **A Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der ca. 0,14 ha große räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans befindet sich ca. 500 m westlich des Stadtzentrums.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- einen Fußweg im Osten,
- eine Park + Ride-Anlage im Süden sowie die
- Rekener Straße im Westen und Norden.

Folgendes Flurstück ist im Geltungsbereich enthalten:

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

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 135 „Bahnareal Rekener Straße“ wird aus dem Übersichtsplan ersichtlich (s. Anlage 1).

## **B Planungsanlass / Zielsetzung**

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 09.10.2025 (s. Vorlage 094/2025) beschlossen, die 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 135 „Bahnareal Rekener Straße“ im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Anlass der vorliegenden Planung ist der Antrag eines Vorhabenträgers auf Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 135 „Bahnareal Rekener Straße“.

Der wirksame Bebauungsplan aus dem Jahre 2015 trifft für den nördlichen Teil des Plangebietes die Festsetzung als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die überbaubaren Flächen definieren eine großzügige überbaubare Fläche mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 99,0 m ü. NHN. Bezogen auf das Geländeniveau im Plangebiet entspricht dies einer Höhe von ca. 17,50 m.

Auf Basis dieser Festsetzungen ist im Norden zur Rekener Straße ein vier-geschossiges Bürogebäude mit südlich vorgelagerter Stellplatzanlage errichtet worden.

Aufgrund der gestiegenen Flächenbedarfe der Nutzer ist nunmehr eine Aufstockung des Bürogebäudes um ein weiteres mögliches Geschoss geplant. Da die daraus resultierende Gebäudehöhe die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Gebäudehöhe überschreitet, ist zur Realisierung dieses Vorhabens eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens sollen darüber hinaus die Festsetzungen zur überbaubaren Fläche sowie die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen an die mittlerweile realisierte Situation im Plangebiet angepasst werden.

## **C Verfahren**

Da die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) durchgeführt werden kann und die Kriterien gem. § 13 (1) Nr. 1-3 erfüllt sind:

- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und
- es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen vor schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auf Basis der dargestellten Prüfung wird das Bebauungsplanverfahren gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 BauGB von der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Veröffentlichung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.12.2025 bis einschließlich 09.01.2026.

**D Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

In den Abwägungstabellen (s. Anlage 5 und Anlage 6) sind die eingegangenen Stellungnahmen wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Die 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.

	Negativ		Positiv	x	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"> <li>- Planung oder Umsetzung von Baumaßnahmen</li> <li>- Verbrauch von Ressourcen</li> <li>- Verringerung Baufläche und damit mögliche Versiegelung</li> </ul>						
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"> <li>- Nachverdichtung im Innenbereich statt Flächeninanspruchnahme auf bisher unversiegelten Flächen</li> </ul> <p>Potenziale zur Verminderung von negativen Klimaauswirkungen oder zur Stärkung der Klimaanpassungen wären möglich, diese haben aber im Verfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verzicht auf das Baugebiet</li> <li>- Ggf. Reduzierung der Baufläche</li> </ul>						

**Anlagen:**

- 01 Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 135: „Bahnareal Rekener Straße“ - 2. Änderung
- 02 Bebauungsplan Nr. 135 „Bahnareal Rekener Straße“ – 2. Änderung (Planzeichnung)
- 03 Bebauungsplan Nr. 135 „Bahnareal Rekener Straße“ – 2. Änderung (Textliche Festsetzung)
- 04 Bebauungsplan Nr. 135 „Bahnareal Rekener Straße“ – 2. Änderung (Begründung)
- 05 Abwägungstabelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
- 06 Abwägungstabelle Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

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

- 07 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 135: „Bahnareal Rekener Straße“ (Planzeichnung)
- 08 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 135: „Bahnareal Rekener Straße“ (Textliche Festsetzung)
- 09 Bebauungsplan Nr. 135 „Bahnareal Rekener Straße“ – 1. Änderung (Planzeichnung)
- 10 Bebauungsplan Nr. 135 „Bahnareal Rekener Straße“ – 1. Änderung (Textliche Festsetzung)