STADT COESFELD

Die Bürgermeisterin

Öffentliche Beschlussvorlage **317/2026**
Dezernat II, gez. P. Hänsel

Federführung:	Datum:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung	06.10.2026
Produkt:	
60.01 Stadtplanung	

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Planen und Bauen	15.10.2026	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	05.11.2026	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 165 "Wohngebiet zwischen Daruper Straße / Am Honigbach" - Verlängerung der Veränderungssperre

Beschlussvorschlag 1:

Die anliegende Satzung der Stadt Coesfeld über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 165 „Wohngebiet zwischen Daruper Straße / Am Honigbach“ wird beschlossen.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 165 „Wohngebiet zwischen 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, 291, 292, 293, 296, 385, 386, 387, 434, 435, 436, 529, 539, 540, 645 (Gewässer), 735, 804, 805.

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

B Planungsanlass / Ziel

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 und Wohnraumschaffung 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 IIIgeschossige Bebauung mit unterschiedlichen Dachformen.

Stadtauswärts entlang der Daruper Straße und 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 verträglich zu steuern und eine geordnete Abwägung der 3/5 unterschiedlichen vorliegenden Belange zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erfolgte eine Abstimmung mit der Unteren und Oberen Wasserbehörde hinsichtlich der Auswirkungen des im Wasserschutzgebiet „Coesfeld“ gelegenen Plangebietes. Dabei wurde deutlich, dass der im Vorentwurf als WA 4 festgesetzte Teilbereich aufgrund seiner Lage innerhalb der Wasserschutzgebietszone II aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 165 „Wohngebiet zwischen Daruper Straße / Am Honigbach“ herausgenommen werden sollte.

Hintergrund ist, dass innerhalb der Wasserschutzgebietszone II die Errichtung baulicher Anlagen sowie Eingriffe in den Boden grundsätzlich unzulässig sind. Da für den betreffenden Bereich somit keine realistische bauliche Entwicklungsperspektive besteht, entfällt das städtebauliche Planerfordernis für eine entsprechende Baugebietsfestsetzung. Zwar besteht grundsätzlich die Möglichkeit, von den wasserrechtlichen Verboten eine Befreiung zu erhalten, die Erfolgsaussichten hierfür werden jedoch als gering eingeschätzt.

C Anlass der Verlängerung der Veränderungssperre

Die aktuell rechtskräftige Veränderungssperre tritt mit Ablauf der zwei Jahre nach dem Tag ihrer Bekanntmachung, am 18.11.2026, außer Kraft. Eine Verlängerung von einem Jahr ist möglich.

Ziel des Bebauungsplans ist die städtebauliche Steuerung der Nachverdichtung innerhalb des Plangebiets. Dieses Ziel ist zur Offenlage dahingehend präzisiert worden, dass, wie bereits unter Punkt B beschrieben, eine Anpassung des Geltungsbereichs in Absprache mit der Unteren und Oberen Wasserbehörde für notwendig befunden wurde.

Die Anpassung ist durch die räumliche Lage des Geltungsbereichs innerhalb der Wasserschutzzone „Coesfeld“, Schutzzone II, begründet. In dieser Schutzzone gilt gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung vom 29.09.1982 und ihrer Änderungen vom 12.10.2005 ein generelles Bauverbot. Dementsprechend fehlt für die betroffenen Flurstücke ein städtebauliches Planerfordernis im Sinne der angestrebten Nachverdichtung.

Aufgrund der komplexen Gemengelage innerhalb des Geltungsbereichs, der Anzahl an Stellungnahmen, die innerhalb der frühzeitigen Beteiligung eingetroffen sind und einer Abwägung bedürfen, sowie der bereits angesprochenen Thematik des Wasserschutzgebiets „Coesfeld“, wird eine Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr als notwendig erachtet. Die Verlängerung der Veränderungssperre soll sich dann nur auf den oben beschriebenen, verkleinerten Geltungsbereich beziehen.

Es wird davon ausgegangen, dass die derzeitige Offenlage bis zum 22.10.2026 die letzte sein wird. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan könnte somit bereits in der Sitzung am 17.12.2026 oder andernfalls in der darauffolgenden Sitzungsperiode gefasst werden. Mit dem Satzungsbeschluss würde die Veränderungssperre obsolet, sodass die Verlängerung nicht in vollem Umfang von einem Jahr notwendig ist..

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. *Immer auszufüllen:* Erläuterung Klimaauswirkungen: Was sind die Auswirkungen des Beschlusses/des berichteten Sachverhalts auf das Klima, warum gibt es keine oder warum ist keine Angabe möglich?							
Es handelt sich um eine administrative Vorlage ohne jeglichen Bezug zu potentiellen Baumaßnahmen.							
2. *Bei negativen Auswirkungen auszufüllen:* 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?							

Anlagen:

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre