

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

Datum:

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	09.03.2016	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	17.03.2016	Entscheidung

**Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 49 "Hoffschlägerweg" und Teilen seiner 1. Änderung**  
**- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**  
**- Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

**Beschlussvorschlag 1:**

**Variante 1: Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Die Verwaltung wird beauftragt das Verfahren zur Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 49 „Hoffschlägerweg“ und Teilen seiner 1. Änderung weiter durchzuführen.

**Variante 2: Beschlussvorschlag aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Verwaltung wird beauftragt das Verfahren zur Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 49 „Hoffschlägerweg“ und Teilen seiner 1. Änderung nicht weiter durchzuführen und stattdessen ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Hoffschlägerweg“ einschließlich seiner 1. Änderung einzuleiten.

**Beschlussvorschlag 2:**

Der Entwurf der Planzeichnung zur Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 49 "Hoffschlägerweg" und Teilen seiner 1. Änderung sowie der Entwurf der Begründung einschließlich dem Umweltbericht werden beschlossen.

Das Plangebiet bzw. der Aufhebungsbereich befindet sich ca. 1 km südöstlich der Coesfelder Innenstadt und liegt südwestlich der Kreuzung Daruper Straße / Bahnhofstraße. Der L-förmige Aufhebungsbereich hat seine Grenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Bahnhofstraße (im Norden), Grenzweg (im Westen) und Grimpingstraße (im Süden) und verläuft weiter zwischen den Gärten der Bebauung Grenzweg und Hoffschlägerweg.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Gemarkung Coesfeld, Flur 18, Flurstück 145, 149, 150, 151, 363, 630, 631, 695, 732, 733 und Teile der Verkehrsfläche Flurstück 447.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung ist aus dem Übersichtsplan (siehe Anlage 1) ersichtlich.

### **Beschlussvorschlag 3:**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind Anregungen und Bedenken zur Planung geäußert worden.

Das Protokoll (siehe Anlage 4) zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 14.01.2016 wird zur Kenntnis genommen.

### **Beschlussvorschlag für die vorläufige Abwägung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:**

#### **Beschlussvorschlag 4:**

##### **Variante 1: Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Der Anregung ein Änderungsverfahren, zur Reglementierung einer möglichen Hinterbebauung im Bereich Grenzweg 11, Grenzweg 5 und Grenzweg 9 sowie 9a, durchzuführen anstatt die geplante Aufhebung weiterzuführen wird nicht gefolgt.

##### **Variante 2: Beschlussvorschlag aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Anregung ein Änderungsverfahren, zur Reglementierung einer möglichen Hinterbebauung im Bereich Grenzweg 11, Grenzweg 5 und Grenzweg 9 und 9a, durchzuführen anstatt die geplante Aufhebung weiterzuführen wird gefolgt.

### **Beschlussvorschlag für die vorläufige Abwägung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:**

#### **Beschlussvorschlag 5**

Es wird beschlossen, die Bedenken des Kreises Coesfeld zu berücksichtigen und die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage 5 beigefügt.

#### **Beschlussvorschlag 6 – nur wenn Beschluss 4 Variante 1 weiterverfolgt werden soll:**

Es wird beschlossen, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

#### **Sachverhalt zu 1 und 2:**

Die Einleitung des planungsrechtlichen Verfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte durch den Rat der Stadt Coesfeld, der in seiner Sitzung vom 28.05.2015 beschlossen hat einen Teil des Bebauungsplans Nr. 49 „Hoffschlägerweg“ und Teile seiner 1. Änderung aufzuheben. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 19 der Stadt Coesfeld am 18.12.2015 öffentlich bekannt gemacht.

Im Folgenden wird der Sachverhalt zur Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 49 „Hoffschlägerweg“ und Teilen seiner 1. Änderung noch einmal kurz erläutert. Eine ausführliche Beschreibung ist in der beigefügten Begründung inkl. Umweltbericht (siehe Anlage 3) enthalten.

#### **Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung**

Das Plangebiet bzw. der Aufhebungsbereich befindet sich ca. 1 km südöstlich der Coesfelder Innenstadt und liegt südwestlich der Kreuzung Daruper Straße / Bahnhofstraße. Der L-förmige Aufhebungsbereich hat seine Grenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Bahnhofstraße

(im Norden), Grenzweg (im Westen) und Grimpingstraße (im Süden) und verläuft weiter zwischen den Gärten der Bebauung Grenzweg und Hoffschlägerweg.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Gemarkung Coesfeld, Flur 18, Flurstück 145, 149, 150, 151, 363, 630, 631, 695, 732, 733 und Teile der Verkehrsfläche Flurstück 447.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung ist aus dem Übersichtsplan (siehe Anlage 1) ersichtlich.

### **Planungsanlass und Zielsetzung**

Für den Geltungsbereich dieser geplanten Aufhebung gilt noch der alte Bebauungsplan Nr. 49 „Hoffschlägerweg“ aus dem Jahr 1982 und seine 1. Änderung aus dem Jahr 1996.

Der Bebauungsplan setzt im Aufhebungsbereich Mischgebiete fest. Aufgrund der tatsächlichen Nutzungsstruktur im Aufhebungsbereich – mittlerweile fast ausschließlich Wohnnutzung – ist hier planungsrechtlich kein Mischgebiet mehr vorhanden und wird auch nicht mehr nachgefragt. Hier hat sich das Gebiet von einem damaligen Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt, weil in der Vergangenheit Wohnnutzungen genehmigt und gleichzeitig Gewerbebetriebe aufgegeben wurden.

Der Bebauungsplan Nr. 49 kann aufgrund der entgegenstehenden Nutzungsstruktur im Aufhebungsbereich nicht mehr umgesetzt werden. Von den städtebaulichen, insbesondere nutzungsbezogenen Zielen der Durchmischung von Wohnen und Gewerbe der 1980er Jahre wird abgesehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 49 einschließlich seiner 1. Änderung sind damit im vorgesehenen Aufhebungsbereich ohne Funktion, der Bebauungsplan darf in diesem Teilbereich für die planungsrechtliche Beurteilung von Baugesuchen daher rechtlich nicht mehr angewandt werden. Nach Erkennen der Unwirksamkeit des Bebauungsplans muss im Sinne der Rechtsklarheit ein Aufhebungs- oder Änderungsverfahren eingeleitet werden. Die Stadt Coesfeld wurde zur Einleitung eines Änderungs- oder Aufhebungsverfahrens mit einem Schreiben vom 17.04.2015 von der Oberen Bauaufsicht des Kreises Coesfeld aufgefordert.

Mit der Teilaufhebung des seit dem 25.08.1982 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 49 „Hoffschlägerweg“ und Teilen seiner 1. Änderung sollen Festsetzungen aufgehoben werden, die nicht mehr der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Coesfeld entsprechen.

Das Aufhebungsverfahren wird nur für den Bereich der Mischgebiete (MI-Gebiete) angestrebt. Da in zwei angrenzend festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete nach geltendem Recht eine Bebaubarkeit von mehreren brachliegenden Grundstücken- / Grundstücksbereichen noch möglich ist (Flurstücke 138, 731, 140, 141, sowie 114, 115 und 567), dies aber in der Beurteilung nach § 34 BauGB versagt werden müsste, würde eine vollständige Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 49 Rechte zurücknehmen und einen Vertrauensschaden verursachen sowie ggf. Schadensersatz auslösen.

Durch die Aufhebung der Mischgebiete des Bebauungsplans Nr. 49 und den Teilen seiner 1. Änderung soll für die Eigentümer nach Erkennen der Unwirksamkeit wieder Planungssicherheit geschaffen werden. Als Folge der Aufhebung der Festsetzungen werden neue Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt und müssen sich dann nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügen – hier wird das Quartier Grenzweg, Bahnhofstraße, Hoffschlägerweg, Grimpingstraße herangezogen. Als Beurteilungsparameter für Neubauvorhaben werden Vergleichswerte aus der Bestandsbebauung herangezogen wie

- max. höchste Geschossigkeit bzw. Gebäudehöhe,
- max. höchste Grundflächenzahl (Verhältnis Hauptbaukörper zur Grundstücksgröße),
- max. größte Grundfläche von Einzelbaukörpern,
- Baufluchten zur Straße bzw. im rückwärtigen Gartenbereich.

In der Bürgerversammlung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 14.01.2016 wurde dazu erläutert, dass bis auf eine freie Gartenparzelle Grenzweg 11 keine bauliche Veränderung oder Entwicklung absehbar sei. Dort können aber dann, so auf Nachfrage, rechtlich zulässig Gebäude mit bis zu drei Geschossen und mit Flachdach gebaut werden.

### **Alternative zur Aufhebung: Änderung des Bebauungsplans**

Daher haben in der Bürgerversammlung vier Anwohner den Wunsch geäußert bzw. gefordert, dass eine mögliche Hinterbebauung im Bereich Grenzweg 11 und Grenzweg 5 im Vorhinein von theoretisch möglichen Bauvorhaben reglementiert werden soll: mögliche Neubebauung in Höhe auf maximal 2 Vollgeschosse. Eine Reglementierung bzw. Steuerung der Bebauung im Sinne dieser Anwohner wäre nur im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplans und nicht im Rahmen der geplanten Aufhebung möglich.

Ein rechtlicher Anspruch auf die Einleitung einer Änderung des Bebauungsplans besteht gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nicht. Die Entscheidung, ob eine Änderung des Bebauungsplans eingeleitet oder das geplante Aufhebungsverfahren weitergeführt werden soll obliegt dem Rat der Stadt Coesfeld.

### **Zur Abwägung**


Aus Sicht der Verwaltung sollte an der geplanten Aufhebung festgehalten werden und keine Änderung des Bebauungsplans durchgeführt werden. Denn eine Reglementierung der Hinterbebauung im Bereich Grenzweg 11, Grenzweg 5 und konsequenterweise auch Grenzweg 9 und 9a ist aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich. Im Folgenden werden die Gründe für diese Einschätzung kurz aufgeführt:

1. Das Grundstück Grenzweg 5 (Flur 18, Flurstück 733, [REDACTED]) wird im hinteren Abschnitt aktuell durch Erschließungsstraßen und Stellplätze genutzt (siehe Luftbild, Anlage 6). Hier ist auf absehbare Zeit keine Neubebauung zu erwarten. Daher hätte eine Reglementierung bzw. Änderung des Bebauungsplans hier keinen Mehrwert.

Auch das Grundstück Grenzweg 9, 9a (Flur 18, Flurstück 732, [REDACTED]) ist bereits bebaut. Auch hier ist eine Neubebauung in absehbarer Zeit unwahrscheinlich. Daher hätte auch hier eine Reglementierung bzw. Änderung des Bebauungsplans keinen Mehrwert.

Eine Änderung des Bebauungsplans würde also voraussichtlich lediglich für das Grundstück Grenzweg 11 (Flur 18, Flurstück 151, [REDACTED]) Relevanz haben. Hier wurde vor 2 Jahren eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohngebäudes mit einem Vollgeschoss und mit 2 Wohneinheiten positiv beschieden – eine Befreiung zur Überschreitung der Baugrenzen wurde nach § 31 BauGB erteilt. Am 23.02.2016 hat ein Gespräch mit [REDACTED] vom Grundstück Grenzweg 11 und ihrem Mann stattgefunden. Mit Bezugnahme auf die positiv beschiedene Bauvoranfrage wurde von [REDACTED] die Absicht geäußert auf dem hinteren Teil des Grundstücks Grenzweg 11, wie in der Bauvoranfrage genehmigt, ein Einfamilienhaus mit 2 Nutzungsgeschossen (1 Vollgeschoss + Dachgeschoss) zu errichten. Der Bau einer höheren baulichen Anlage mit mehr als 2 Nutzungsgeschossen, wie von den 4 Anwohnern in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung befürchtet, ist laut [REDACTED] nicht geplant. Es wurde lediglich der Wunsch von [REDACTED] geäußert, eine steilere Dachneigung als 35° zuzulassen, um das Dachgeschoss nutzbarer zu machen (für zusätzlichen Spitzboden). Die Aussage von [REDACTED] bestärkt die Verwaltung darin an der geplanten Aufhebung festzuhalten, auch wenn nach § 34 BauGB eine höhere Ausnutzung möglich wäre.

2. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wären durch die geplante Aufhebung und die dadurch mögliche dreigeschossige Hinterbebauung im Bereich Grenzweg 11 und Grenzweg 5 nicht gefährdet.

3. Der hohen Nachfrage nach neuem Wohnraum, insbesondere in solchen innenstadtnahen Lagen in Coesfeld, sollte Rechnung getragen werden. Eine Abweichung von dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wäre nicht vereinbar mit den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in Coesfeld, die insbesondere solche innenstadtnahen Wohngebiete nachfragen.
4. Im Sinne des Umweltschutzes sollte nach § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Eine Hinterbebauung im Bereich Grenzweg 11 und 5 würde als eine Maßnahme der Nachverdichtung zur Schonung des Außenbereichs beitragen.
5. Der Umstand, dass vier Anwohner  einen möglichen Neubau mit ggf. drei Geschossen im Vorhinein beschränken wollen, müssen die Belange der Eigentümer Grenzweg 11, Grenzweg 5 und Grenzweg 9,9a gegenübergestellt werden. Es bestünde zwar kein rechtlicher Anspruch auf Schadensersatz, – denn aktuell ist hier gemäß dem Bebauungsplan nur eine 1-geschossige Bebauung möglich – aber eine Reglementierung der Bebauung ist erkennbarer Weise nicht im Sinne der Eigentümer. Die Eigentümer Grenzweg 11, Grenzweg 5 und 9, 9a waren bei der Bürgerversammlung nicht anwesend. Die Eigentümerseite Grenzweg 11 ist zur geplanten Aufhebung danach befragt worden. Daher sind auch ihre Belange in dem Verfahren zu berücksichtigen.
6. Sollte die Durchführung eines Änderungsverfahrens beschlossen werden, käme es zu einer aus Sicht der Verwaltung unnötigen, zeitlichen Verlängerung des gesamten Verfahrens und zu einer Inanspruchnahme zusätzlicher personeller Ressourcen. Denn für ein Änderungsverfahren müssten die Planunterlagen (Planzeichnung, Begründung, Umweltbericht) neu erstellt werden.

#### **Sachverhalt zu 3 und 4:**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 14.01.2016 im großen Sitzungssaal der Stadt Coesfeld. Die Veranstaltung wurde im Amtsblatt Nr. 19 der Stadt Coesfeld am 18.12.2015 öffentlich bekannt gemacht. Außerdem wurde mittels Pressemitteilung (am 14.01.2016 in der Allgemeinen Zeitung erschienen) zur Veranstaltung eingeladen. Zusätzlich haben alle Eigentümer im betroffenen Aufhebungsbereich sowie im betroffenen angrenzenden Bereich eine Einladung zur Informationsveranstaltung per Post erhalten (insgesamt 76 Briefe).

Im Rahmen dieser Veranstaltung, die von 10 Bürgerinnen und Bürgern besucht wurde, ist ein allgemeines Meinungsbild abgefragt worden. Der Öffentlichkeit ist die Möglichkeit zum Einbringen von Anregungen und Bedenken gegeben worden. Das Protokoll zur Bürgerinformationsveranstaltung ist als Anlage 4 beigefügt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von vier Anwohnern gefordert, dass eine mögliche Hinterbebauung im Bereich Grenzweg 11, Grenzweg 5 (und konsequenterweise auch Grenzweg 9 sowie 9a) reglementiert werden soll – noch bevor mögliche Neubauten hier entstehen. Es wird gefordert, dass hier eine theoretisch mögliche Neubebauung in Höhe (auf maximal 2 Vollgeschosse) und Maß begrenzt wird und die Dachform sich in die Umgebung einfügt. Eine Reglementierung bzw. Steuerung der Bebauung im Sinne dieser Anwohner wäre nur im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplans und nicht im Rahmen der geplanten Aufhebung möglich.

Ein rechtlicher Anspruch auf die Einleitung einer Änderung des Bebauungsplans besteht gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nicht. Die Entscheidung, ob eine Änderung des Bebauungsplans eingeleitet

oder das geplante Aufhebungsverfahren weitergeführt werden soll obliegt dem Rat der Stadt Coesfeld.

Aus Sicht der Verwaltung sollte an der geplanten Aufhebung festgehalten werden und keine Änderung des Bebauungsplans durchgeführt werden. Denn eine Reglementierung der Hinterbebauung im Bereich Grenzweg 11, Grenzweg 5 und Grenzweg 9,9a ist aus Sicht der Verwaltung nicht notwendig, da sich absehbar wegen der noch relativ neuen Bebauung keine Veränderung einstellen wird. Zu den Gründen für diese Einschätzung siehe Sachverhalt zu 1 und 2.

#### **Sachverhalt zu 5:**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.12.2015 bis einschließlich 22.01.2016. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich vom Kreis Coesfeld Bedenken zur geplanten Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 49 „Hoffschlägerweg“ einschließlich seiner 1. Änderung geäußert (siehe Anlage 5). Hierzu hat am 04.02.2016 ein Gespräch mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde des Kreises Coesfeld, stattgefunden. Die Bedenken der Immissionsschutzbehörde konnten ausgeräumt werden, indem das Kapitel 6.4.1 in der Begründung (siehe Anlage 3) angepasst wurde.

#### **Sachverhalt zu 6:**

Soll das Verfahren zur Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 49 „Hoffschlägerweg“ und Teilen seiner 1. Änderung wie geplant weitergeführt werden (Beschlussempfehlung der Verwaltung), so ist der nächste Verfahrensschritt der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

#### **Anlagen:**

1. Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich der Aufhebung
2. Entwurf Planzeichnung zur Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 49 „Hoffschlägerweg“ und Teilen seiner 1. Änderung
3. Entwurf Begründung inklusive Umweltbericht zur Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 49 „Hoffschlägerweg“ und Teilen seiner 1. Änderung
4. Protokoll zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerversammlung) am 14.01.2016
5. Stellungnahme des Kreises Coesfeld
6. Luftbild Plangebiet (Stand Sommer 2015)