

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

Datum:
14.04.2022

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Planen und Bauen	05.05.2022	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	19.05.2022	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 167 "Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße/Lange Stiege"

- Auswertung Rückmeldungen Eigentümer:innen

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, den Bebauungsplans Nr. 167 unter Berücksichtigung der Rückmeldungen und weiterer Beteiligung der Eigentümer:innen weiterzubearbeiten. Die Verwaltung wird beauftragt unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse und der Erkenntnisse aus dem geplanten Workshop „Nachverdichtung“ eine städtebauliche Zielvorstellung zu erarbeiten

Sachverhalt:

A. Lage und Abgrenzung Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 167 „Wohnquartier Billerbecker Straße/Bergallee/Lange Stiege/ Stadtwaldallee“ hat eine Größe von rd. 2 ha und befindet sich ca. 0,5 km nordöstlich der Stadtmitte Coesfelds.

Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- im Norden durch die Gärten der Grundstücke Bergallee 2b, 2 und 4,
- im Osten durch die Lange Stiege,
- im Westen durch die Billerbecker Straße und
- im Süden durch die Stadtwaldallee.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld, Flur 19, Flurstücke 7, 8, 10, 15, 16, 18, 340, 343, 344, 339, 454, 475, 511, 534, 535, 536, 537, 538, 561, 563, 565, 619 (Gewässer), 710, 711, 767, 768, 774, 850, 862

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann aus dem beigefügten Übersichtsplan mit den Rückmeldungen entnommen werden (s. Anlage 4).

B. Planungsanlass / Zielsetzung

Mit Vorlage 015/2022 hat der Rat in seiner Sitzung am 17.02.2022 das Planungserfordernis im Wohnquartier Billerbecker Straße / Bergstraße / Lange Stiege / Stadtwaldallee erkannt und den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße/Lange Stiege“ gefasst. Die Bebauungsplanaufstellung ist auf Antrag von Eigentümer:innen aus dem Wohnquartier eingeleitet worden. Anlass sind zwei der Bauaufsicht vorliegende Bauanträge (1. zwei hintereinander liegende Mehrparteienhäuser mit insgesamt 9 Wohneinheiten an der Billerbecker Straße und 2. ein Mehrparteienhaus mit 6 Wohneinheiten über 3 Ebenen an der Stadtwaldallee), die nach Einschätzung der Bauaufsicht der Stadt Coesfeld nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig sind, da die Bauvorhaben die Prüfparameter des „Sich-Einfügens“ nicht erfüllen bzw. bei den Antragstellern auf kritische Nachfrage gestoßen sind. Dies wird in Vorlage 015/2022 ausführlich beschrieben.

Das Wohnquartier im Wohnquartier Billerbecker Straße/Bergallee/Lange Stiege/Stadtwaldallee ist vorwiegend gekennzeichnet von einem Bebauungsmix von I- bis II-geschossigen Ein- oder Zweifamilienhäusern in Einzelhausbauweise. Ein isoliert stehender mehrgeschossiger Altbau im Einmündungsbereich Stadtwaldallee zur Billerbecker Straße, aber auch verteilt im Gebiet liegende II- und III-geschossige Mehrparteienhäuser an der Langen Stiege bzw. Billerbecker Straße prägen das Quartier ebenfalls mit. Der Antrag spricht sich daher auch nicht grundsätzlich gegen eine Nachverdichtung aus (aktueller Wohnungsbedarf, nachhaltige Stadtentwicklung), fordert aber im Sinne einer Gesamtentwicklung eine sensiblere Steuerung ein, sonst fürchtet die Nachbarschaft eine negative Entwicklung.

Mit Beschluss 4: „Die Verwaltung wird beauftragt, die Grundstückseigentümer im Bereich zwischen Billerbecker Straße, Bergallee, Lange Stiege und Stadtwaldallee zu beteiligen, ob und wie in diesem Wohnquartier eine bauliche Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern gesteuert werden soll“ wurde festgelegt, für die inhaltliche Bearbeitung des Bebauungsplan im ersten Schritt ein Meinungsbild unter den Eigentümer:innen abzufragen, in welche Richtung eine städtebauliche Steuerung im Plangebiet erfolgen soll.

C. Beteiligung der Eigentümer:innen

Der Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung, Verkehr hat die Eigentümer:innen in dem Plangebiet am 02.03.2022 zu einer Informationsveranstaltung eingeladen. Nach der Einführung durch die Verwaltung in die Einschätzung der Zulässigkeit der beantragten Bauvorhaben und in eine Übersicht, welche Vorhaben nach dem jetzigen Planungsrecht § 34 BauGB zulässig wären, wurde die Diskussion mit den Eigentümer:innen eröffnet, ob und in welche konkrete Richtung sie ein Steuerungserfordernis für ihr Quartier sehen oder nicht (insbesondere Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern). Zudem gab es die Möglichkeit Rückfragen zu stellen (Präsentationsfolien s. Anlage 1). Aufgrund der Corona-Situation wurde sich für eine Videokonferenz entschieden, statt einer Präsenzveranstaltung.

Um Aussagen über das Meinungsbild der Eigentümer:innen treffen zu können und auf dieser Grundlage einen Bebauungsplan zu erarbeiten, sind schriftliche Stellungnahmen erforderlich. Mit dem Einladungsschreiben wurde den Eigentümer:innen ein Formblatt zum Ausfüllen mit Ankreuzfunktion mit freien Antwortmöglichkeiten für 5 Varianten zugeschickt (siehe Ausfüllbogen Anlage 2. Ein formalisierter Bogen erleichtert Personen ohne vertiefte Kenntnisse im Baurecht die Antwort und der Stadtverwaltung die Auswertung. Die Eigentümer:innen wurden gebeten den Bogen im Nachgang an die Informationsveranstaltung ausgefüllt an den Fachbereich 60 schicken.

Das Plangebiet setzt sich aus 25 Grundstückseinheiten zusammen. Von den 61 angeschriebenen Eigentümer:innen (u.a. Ehepaare, Geschwister, Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern) gingen bei der Stadtverwaltung nur 39 Rückmeldungen ein (Anlage 2). Bezogen auf die gesamte Anzahl der Eigentümer:innen entspricht das einer Rücklaufquote von etwa 64 %. Bei den Rückmeldern haben häufig beide Ehepartner bzw. alle Geschwister der Eigentümergemeinschaft das Formblatt einzeln ausgefüllt. Daher wurde zudem in einem Übersichtsplan die Rückmeldung pro Grundstückseinheit farblich eingezeichnet (Anlage 3). Zu 7 von den 25 Grundstückseinheiten wurde keinerlei Rückmeldung abgegeben (28 %), die Grundstücke ohne Rückmeldung sind weiß geblieben. Einen Sonderfall stellen die Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen dar, dort

hat sich leider nur ein Teil der Eigentümer:innen zurückgemeldet. Jede:r Eigentümer:in bzw. Eigentümergemeinschaft ist anteilig zu bewerten. In dem Übersichtsplan wurde dies entsprechend berücksichtigt, in dem die Grundstücksflächen je nach Anzahl der Eigentumsparteien aufgeteilt wurden. In der Auswertungstabelle (Anlage 4) wurden die Rückmeldungen nach Adressen sortiert. Hier wird auch deutlich, dass einige Immobilien nicht selbst genutzt werden (zumindest nicht als Erstwohnsitz), sondern es sich teilweise um Mietobjekte handelt. Insbesondere wenn die Eigentümer:innen außerhalb Coesfelds wohnhaft sind, mag dies einen Einfluss auf die Rückmeldung zur Zukunft des Quartiers gehabt haben.

Hinweis: Aus Datenschutzgründen wurde sich dazu entschieden den Übersichtsplan und die Auswertungstabelle lediglich den Ratsmitgliedern (nicht öffentlich) und nicht der Öffentlichkeit zu zeigen. Ohne Rückschlüsse auf einzelne Grundstücke muss sich kein:e Grundstückseigentümer:in der Gefahr aussetzen sich gegenüber den Nachbarn rechtfertigen zu müssen. Aufgrund des Aufbaus der Auswertungstabelle und der begrenzten Größe des Plangebiets erlaubt auch diese Rückschlüsse auf die jeweiligen Grundstücke. Eine Zusammenstellung mit geschwärzten Stellungnahmen ist für die Öffentlichkeit sichtbar – nicht sortiert nach Straßen und Hausnummern, sondern in der Regel nach Eingangsdatum.

Ergebnis der Befragung:

Variante 1: Rund 44 % der 61 Eigentümer:innen (bei 64 % Rücklaufquote) bzw. 9 der 25 Grundstückseinheiten und weitere 4 teilweise sprachen sich für einen restriktiven Bebauungsplan aus. Sie sind daran interessiert, dass der Gebietscharakter des Wohnquartiers Billerbecker Straße/Bergallee/Lange Stiege/Stadtwaldallee in Zukunft durch möglichst restriktive Vorgaben in einem Bebauungsplan gewahrt wird. Der Status Quo soll im Wesentlichen festgeschrieben, eine bauliche Entwicklung nur zurückhaltend zugelassen und eine bauliche Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern im Hinblick auf die bauliche Dichte gesteuert werden. Sie verzichten damit bewusst auf ihr Baurecht gemäß § 34 BauGB.

Variante 2: Für die alleinige Begrenzung der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude – differenziert nach Randbebauung zur Blockinnenbebauung (z.B. maximal 6 zu maximal 2 innen) – stimmte niemand.

Variante 3: Ein Eigentümer (eine Grundstückseinheit) – der auch einen Bauantrag eingereicht hat – befürwortet die bauleitplanerische Überplanung des Wohnquartiers, die zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude solle unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße auf maximal 6 festgesetzt werden. Eine Eigentümerin einer Eigentumswohnung in einem 6-WE-Gebäude kreuzte ebenfalls diese Möglichkeit an – aber auch einen restriktiven Bebauungsplan). Sie änderte die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten aber auf 4 Wohneinheiten pro Gebäude. Die Gebäude Billerbecker Straße 20 und 20b, Stadtwaldallee 1 und die Lange Stiege 23 wären dadurch auf den Bestandsschutz gesetzt. Ohne mehrheitliches Einverständnis der Eigentümer:innen ist dies aber keine Option.

Variante 4: Rund 20 % der 61 Eigentümer:innen (12 Mal angekreuzt) bzw. 5 der 25 Grundstückseinheiten und weitere 2 teilweise sprachen sich für die vierte Variante aus. Sie befürworten eine bauleitplanerische Überplanung des Wohnquartiers, wichtiger als die Festsetzung der maximalen Anzahl an Wohneinheiten ist ihnen die Steuerung des Bauvolumens und der überbaubaren Grundfläche. Gegen Mehrfamilienhäuser haben sie nichts einzuwenden, solange die Architektur gebietsverträglich sei. Im Bebauungsplan sollten Regelungen zur Gebäudehöhe, überbaubaren Grundfläche, Balkonen/Dachterrassen etc. getroffen werden.

Variante 5: Sieben der 61 Eigentümer:innen (11,5 %) – u.a. Käufer und ein Verkäufer eines Grundstücks mit Bauantrag – bzw. 2 der 25 Grundstückseinheiten und weitere 2 teilweise wünschen, dass über die Zulässigkeit von Bauvorhaben mit mehreren Wohneinheiten, die Gebäudehöhe und bauliche Dichte weiterhin nach § 34 BauGB entschieden wird. Sie sprechen sich gegen eine bauleitplanerische Überplanung aus. Ihnen sei bewusst, dass es zu einem sukzessiven Wandel in dem Wohnquartier kommen könne.

Zu berücksichtigen ist, dass bei den oben aufgeführten Varianten Mehrfachnennungen möglich waren. Häufig zusammen angekreuzt wurden die Varianten 1 und 4.

Freiwillige Angaben:

Freiwillig waren die Angaben zur zukünftigen Nutzung des Grundstücks. Etwa 28 % der 61 Eigentümer:innen bzw. 5 der 25 Grundstückseinheiten und weitere 3 teilweise gaben an, dass in den nächsten Jahren keine Veränderung auf ihrem Grundstück angedacht ist (weiterhin Eigennutzung des Grundstücks, kein Neubau, kein wesentlicher Anbau etc.). Rund 10 % der 61 Eigentümer:innen bzw. vier der Grundstückseinheiten halten eine eventuelle Änderung der Gestalt des Grundstücks für möglich (z.B. Übergabe an Kinder, Umbau des Dachgeschosses, Teilung des Grundstücks, zusätzliche Wohneinheiten, Anbau, Neubau). Zwei der 61 Eigentümer:innen (3 %) bzw. Teile von zwei Grundstückseinheiten haben Überlegungen zum Verkauf des Hauses bzw. zu einem Teil des Grundstücks. Einmal wurde „ggf. ändern“ und „Verkauf“ angekreuzt (Mehrfachnennung).

Neben dem Schreiben mit Information zu dem Bauleitplanverfahren, der Einladung zur Informationsveranstaltung und dem Formblatt, wurde am 01.03.2022 nochmals um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Auch auf der Homepage der Stadt Coesfeld wurde darauf hingewiesen. Die Gründe, weshalb einige Anlieger:innen keine Stellungnahme abgegeben haben, sind unbekannt. Umso schwieriger ist es allerdings das Meinungsbild zu deuten, denn die Interessen aller Eigentümer:innen müssen in einem Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden.

Zusätzliche Anregungen der Eigentümer:innen waren u.a. der Erhalt des Baumbestands im Quartier, die Minimierung der versiegelten Flächen, die Gewichtung und Einplanung von Grünflächen auf den Grundstücken, das Verbot von Kiesbeeten, die Architektur (Giebelfronten zur Straße erhalten, keine Flachdächer, helle Fassaden), die kritische Parkplatzsituation und Tiefgaragen zur Verringerung der Versiegelung. Die großen Grundstücke sollten nur zur Nachverdichtung mit Ein- und Zweifamilienhäusern für junge Familien genutzt werden – nicht aber für Mehrfamilienhäuser. Eine Bebauung wie die Lange Stiege 23/23a sollte nicht als Referenzobjekt herangezogen werden und zukünftig nicht mehr zulässig sein. Die Befürworter des § 34 BauGB weisen hingegen auf ihr Baurecht (uneingeschränkte Nutzung) und die Größe der Grundstücke hin.

Von einer Eigentümer:in außerhalb des Plangebiets wurde ebenfalls eine Stellungnahme abgegeben. Ihr Grundstück grenzt direkt an das Plangebiet an, liegt aber im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Da allerdings nur die Eigentümer:innen im Plangebiet angeschrieben und zu einer Rückmeldung gebeten wurden, kann die Stellungnahme nicht gemeinsam mit den Stellungnahmen aus dem Gebiet selber gewertet werden. Dies würde zu einer ungleichen Gewichtung führen. Eigentümer:innen aus dem Gebiet selber sind mit ihrem Eigentum von den möglicherweise vorgesehenen Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten gegenüber jetzigen planungsrechtlichen Rahmen unmittelbar betroffen. Anlieger:innen außerhalb dieses Gebietes sind dies nicht. Daher müssen die Auswertungen separat vorgenommen werden. Die Stellungnahme wird somit separat gewertet und mit entsprechendem Vermerk in die Anlage 2 aufgenommen. Die Anliegerin spricht sich für einen Bebauungsplan, eine Beschränkung der GRZ, Höhe etc. und eine gebietsverträgliche Architektur aus. Zur Reduzierung des Versiegelungsgrads sollen u.a. Tiefgaragen vorgesehen werden. Zudem sollen Bäume festgesetzt werden und keine „Plastikabgrenzungen“ zulässig sein.

Fazit:

Der Übersichtsplan verdeutlicht die sehr uneinheitliche Sichtweise der Eigentümer:innen. Zu sieben Grundstücken in dem Gebiet ging keine Rückmeldung ein. Es handelt sich sowohl um Einfamilien- als auch Mehrfamilienhäuser, im Rand- und Innenbereich. Bei einigen Mehrfamilienhäusern hat sich nur ein Teil der Eigentümer:innen von den Eigentumswohnungen zurückgemeldet. Bei mehreren Eigentümer:innen pro Grundstück spricht sich mitunter der eine für einen restriktiven Bebauungsplan aus, der andere dagegen (weiterhin § 34 BauGB). Es lässt sich leider auch keine eindeutig einheitliche Struktur aus den Rückmeldungen ableiten (z.B. straßenbezogen, Rand-/ Innenbereich, Einfamilienhaus/Mehrfamilienhaus).

Die uneinheitliche Meinung der Eigentümer:innen bzw. fehlende Rückmeldungen zur Zukunft ihres Quartiers verdeutlicht einerseits, dass ein Steuerungsbedarf nach § 1 (3) BauGB besteht.

Andererseits erhöht das uneinheitliche Meinungsbild die Anforderungen an die Begründung, wenn eine restriktive planungsrechtliche Rahmensetzung angestrebt wird. Das unterscheidet die Situation – wohl auch wegen der weitaus heterogeneren Bebauung - deutlich vom Bereich des Bebauungsplanes Nr. 157 Teilbereich I „Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“, wo ein deutlich einheitlicheres Meinungsbild gegeben war. Es kommt in einem höheren Maße auch auf allgemeine städtebauliche Zielsetzungen an, aus denen das Steuerungserfordernis abzuleiten ist. Diese müssen auch auf die in unterschiedlichen Teilen des Plangebiets verschiedenen städtebaulichen Vorprägungen reagieren. Anders als im B-Plan Nr. 157 Teilbereich I „Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ werden daher nach Lage differenzierte Festsetzungen im Gebiet notwendig werden, wie dies bereits in den erläuternden Skizzen zur Anliegerversammlung angedeutet worden ist.

D. Weiteres Verfahren mit Empfehlung der Verwaltung / Zeitschiene

Für zwei Grundstücke in dem Plangebiet liegen Bauanträge vor, über die in Kürze entschieden werden muss. Das Vorhaben an der Billerbecker Straße mit zwei hintereinanderliegenden Gebäuden ist in der Gesamtschau aus Baukörpergröße und Höhe und Bebauungsdichte unzulässig, das Vorhaben an der Stadtwaldallee aufgrund der Höhe. Zudem liegen mehrere Rückmeldungen von Nachbarn vor, die sich für die Wahrung des Gebietscharakters und einen restriktiven Bebauungsplan aussprechen.

Insofern ist es zurzeit nicht möglich, den Antragstellern Hinweise für eine Überarbeitung zu geben, die den voraussichtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, denn diese voraussichtlichen Festsetzungen sind bei dem uneinheitlichen Meinungsbild nun erst durch die Stadtplanung zu entwickeln. Die Voraussetzungen für Ausnahmen von der Veränderungssperre nach § 14 (2) liegen nicht vor. Es reicht daher nicht, z.B. die Höhe zu verringern, um dann Aussicht auf eine Baugenehmigung zu haben. Stattdessen müssen Bauherren weiter auf den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 167 und die Veränderungssperre verwiesen werden. Die Ergebnisse des Bauleitplanverfahrens sind abzuwarten.

Der Bebauungsplan war nicht Teil der im Dezember 2021 vom Ausschuss für Planen und Bauen beschlossenen Prioritätenliste 2022. Aufgrund des Handlungsdrucks infolge der zwei Bauanträge wurden der Aufstellungsbeschluss und die Veränderungssperre Mitte Februar unmittelbar nach Antragstellung gefasst. Die Eigentümer:innen in dem Gebiet wurden nun über das Vorhaben informiert und um ihre Sichtweise zur bauleitplanerischen Überplanung gebeten. Mit dieser Vorlage wird über die Auswertung der Rückmeldungen berichtet. Erst im Nachgang zu diesem Beteiligungsprozess kann unter Berücksichtigung der Ergebnisse ein Bebauungsplanvorentwurf mit Festsetzungen erarbeitet werden. Aus dem uneinheitlichen Meinungsbild im Gebiet ist absehbar, dass die Erarbeitung eines qualifizierten Bebauungsplans viel Zeit in Anspruch nehmen wird. Das Gebiet ist nicht einfach aufgrund der Vorprägung. In der Informationsveranstaltung wurde zudem mehrfach auf die Bedeutung der Bäume und Grünflächen in dem Gebiet hingewiesen. Einige Bäume in dem Plangebiet sind als erhaltenswert einzustufen. Bäume auf Privatgrundstücken werden bislang nur sehr selten als zu erhalten festgesetzt, denn es bedarf wegen des Eingriffs ins Eigentum einer schlüssigen städtebaulichen Begründung. Aufgrund des heterogenen Gebiets und der uneinheitlichen Rückmeldungen muss zudem rechtlich sorgfältig geprüft werden, inwieweit Baurechte abwägungsfehlerfrei eingeschränkt werden dürfen.

Aufgrund zahlreicher anderer Projekte und begrenzter personeller Ressourcen wird der Bebauungsplan Nr. 167 erst im Jahr 2023 weiterbearbeitet werden können. So können auch die Ergebnisse aus der AG Nachverdichtung in das Projekt einfließen, die in diesem Jahr Leitlinien zu dem Thema entwickeln möchte. Allerdings müsste der Bebauungsplan Nr. 167 dann wegen der Veränderungssperre zügig bearbeitet werden.

Anlagen:

Anlage 1 Präsentation Infoveranstaltung Eigentümer:innen

Anlage 2 Rückmeldungen (nur digital im Ratsinformationssystem abzurufen)

Anlage 3 Übersichtsplan Rückmeldungen (nicht öffentlich)

Anlage 4 Auswertungstabelle Rückmeldungen (nicht öffentlich)