



## **Vorstellung der Potentiale im Bereich Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg**

### **Bereiche 2 und 3**

#### **Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung am Donnerstag, 13. August 2020**

Anlass: Dialogorientierte Beteiligung der Grundstückseigentümer vor  
Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13  
Ort: Pädagogisches Zentrum, Holtwicker Str. 4, 48653 Coesfeld  
Zeit: 13. August 2020, 18:00 Uhr bis 19:40 Uhr  
Teilnehmer: Herr Backes, Stadt Coesfeld, Stadtbaurat  
Herr Schmitz, Stadt Coesfeld, FBL 60 Planung, Bauordnung, Verkehr  
Frau Gorschlüter, Stadt Coesfeld, FB 60 Planung, Bauordnung, Verkehr  
27 Bürgerinnen und Bürger (siehe Anlage 2)

## **Eröffnung und Begrüßung**

Herr Ludger Schmitz, Stadt Coesfeld, eröffnet die Versammlung und begrüßt alle Bürgerinnen und Bürger. Ziel der Veranstaltung ist es, von Seiten der Stadt über das Wohnbaupotential in dem Bereich zu berichten und im Nachgang an diesen Abend den Austausch/die Diskussion der Nachbarn untereinander bezüglich der Zukunft ihres Wohngebietes anzuregen. Die Stadt wird keine Planung gegen den Willen der Bürger voranbringen, der Großteil der Grundstückseigentümer müsse eine Änderung des Bebauungsplanes befürworten. Den Eigentümern wird ein hoher Grad an Mitspracherecht eingeräumt. Sollte die Mehrheit keine Änderung des Bebauungsplanes wünschen, wäre die wahrscheinliche Konsequenz, dass alles beim Alten bleibt und kein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird. Streit unter den Nachbarn soll vermieden werden.

## **Planinhalte**

In den letzten Jahren wurden mehrere Anfragen von Grundstückseigentümern gestellt, die im rückwärtigen Teil ihrer Grundstücke bauen wollen. Gemäß dem derzeitigen Bebauungsplan Nr. 13 „Waterfohr“ sind die Vorhaben nicht zulässig. Mit dem „Baulandbeschluss“ im Jahr 2006 hat der Rat der Stadt Coesfeld das Ziel der Nachverdichtung in bestehenden Wohn-/Quartieren als ein Weg zur Befriedigung der Baulandnachfrage aufgestellt. Zudem soll so der Baulandausweisung zulasten der Landwirtschaft verringert werden (Ziel auf Bundesebene: Innen- vor Außenentwicklung). Anhand einer Präsentation werden die Lage, das Wohnbaupotential und das weitere Vorgehen vorgestellt. Hierbei ging Herr Schmitz im Wesentlichen auf folgende Aspekte ein:

- Der Bebauungsplan Nr. 13 wurde im Jahr 1968 rechtskräftig. Ziel der Bebauung waren damals Siedlungshäuser mit großen Nutzgärten. Aufgrund des gesellschaftlichen Wandels und eines Generationenwandel entspricht die Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet nicht mehr dem aktuellen Stand, Nutzgärten sind kaum noch vorzufinden.
- Die Kanäle in dem Plangebiet sind gemäß den Vorgaben im Bebauungsplan lediglich für eine geringe Bebauung der Grundstücke ausgelegt. Dies bringt Probleme bei einer Nachverdichtung mit sich. Derzeit liegt nur eine erste Einschätzung des Abwasserwerkes vor. Restriktionen im Bereich 1 sind der recht hohe Grundwasserstand in dem Bereich und die potente Überflutungsgefahr. In den Bereichen 2 und 3 schätzt das Abwasserwerk die Versickerungssituation nach einer ersten Einschätzung als unproblematisch ein. Sobald sich die Grundstückseigentümer für eine Nachverdichtung entschlossen haben, werden detaillierte Berechnungen in Auftrag gegeben. Eine Bebauung könnte z.B. mit Rigolen ermöglicht werden. Diese sind auch im Baugebiet Sommerkamp vorzufinden. Dabei handelt es sich um unterirdische Pufferspeicher, um eingeleitetes Regenwasser aufzunehmen und zu versickern oder gedrosselt in das Kanalnetz zu führen.
- Bei einer Umwandlung in ein Allgemeines Wohngebiet ist eine Kleintierhaltung nicht mehr zulässig (z.B. Hühner, Schafe). Solange es aber keine Beschwerden der Anwohner gibt, greift die Stadt nicht ein.
- Wenn der Bebauungsplan geändert werden soll, gelten die neuen Festsetzungen die nächsten Jahre. Die vorgegebene Entwicklung sollte dann auch kommen, zumindest in einer gewissen Größenzahl, da es sonst als „Etikettenschwindel“ zu werten ist. Die Stadt plädiert dafür, dass die hintere Bebauung kleiner wird als die vorderen Häuser. Während im vorderen Teil nach wie vor zwei Wohneinheiten zulässig sind, soll im rückwärtigen Bereich nur eine Wohneinheit vorgesehen sein. Bauplanungsrechtlich nicht geregelt werden kann, ob die Neubauten selbstgenutzt oder vermietet werden.
- Das Architekturbüro Thume wurde mit einer Bestandsaufnahme und zwei möglichst effizienten Nachverdichtungsmöglichkeiten beauftragt. Um den Versiegelungsgrad

möglichst gering zu halten, sind u.a. bereits vorhandene Zufahrten als Stichwege in den rückwärtigen Gartenbereich vorgesehen. Ein klares Ziel sei es, dass nicht jeder seine eigene Zufahrt baue, sondern sich zwei angrenzende Grundstücke eine Zufahrt mitsamt Kanal teilen. Die Nutzungsrechte seien privatrechtlich zu regeln.

- Die Nachbarschaftszustimmung aus dem Jahre 2003, die den Bereich 3 umfasst, ist rechtlich wirkungslos. Nach heutigem Planungsstand würde die Stadt Coesfeld keine Befreiung für eine rückwärtige Bebauung erteilen, denn daraus würde sich ein Rechtsanspruch für das gesamte Plangebiet ergeben.
- Zum Schluss der Präsentation werden die einzelnen Schritte des Verfahrens erläutert.
- Das Nachverdichtungskonzept der Stadt Bocholt zeigt folgendes:
  - Falls 60 bis 80 % der Grundstückseigentümer eine Nachverdichtung wünschen, würde die dortige Stadtverwaltung eine Beschlussvorlage erstellen. Letztendlich ist es Aufgabe des Rates über eine Nachverdichtung zu entscheiden.
  - Sollten sich 70 % der Eigentümer gegen eine Nachverdichtung aussprechen, werden sich die politischen Gremien nicht gegen die Mehrheit entscheiden.
  - Der schwierigste Fall besteht bei einer 50:50 Situation. Hier liegt es daran Abwägungsmaterial zusammenzustellen und die politischen Vertreter werden Gespräche mit den Nachbarn suchen, um zu einer für alle zufriedenstellenden Lösung zu gelangen.

### **Fragerunde**

Nach den Ausführungen dankt Herr Schmitz dem Plenum für die Aufmerksamkeit und gibt den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern die Gelegenheit, Fragen zu stellen und Bedenken oder Anregungen zu äußern. Diese Fragen wurden den nachfolgenden Schwerpunktthemen zugeordnet:

- **Finanzielle Auswirkungen**  
*Ein Bürger fragt, ob aufgrund der problematischen Versickerungssituation, dem Straßen- oder Kanalausbau Kosten auf die Grundstückseigentümer zukämen. Die finanziellen Auswirkungen seien aus seiner Sicht der entscheidende Punkt, wie man sich letztlich entscheidet – für oder gegen die Nachverdichtung in dem Gebiet.*

Herr Schmitz betont, dass man unabhängig von den Kosten entscheiden sollte, ob man in absehbarer Zukunft selbst im Gartenbereich bauen oder es zumindest den Nachbarn ermöglichen möchte. Zudem würde mit zusätzlichen Baurechten der Wert der Grundstücke steigen.

*Ein Bürger entgegnet, dass das einzige Problem bei der Nachverdichtung das Regenwasser sei, aber wie von der Stadt dargestellt, sei das ja mit entsprechenden Maßnahmen, z.B. Rigolen, anscheinend doch kein Riesenaufwand. Um die zwölf zusätzlichen Autos in dem Gebiet brauche man sich auch keine Gedanken machen. Er sorge sich allein vor den Kosten, die auf die Grundstückseigentümer zukommen.*

Herr Schmitz entgegnet, dass auf die Grundstückseigentümer in den Bereichen 2 und 3 keine Kosten zukommen werden. Wenn eine neue Bebauung hinzukomme, zahle man nicht für eine Erweiterung des Kanals, sofern sie erforderlich würde. Die zukünftigen Bauherren haben die Hausanschlüsse zu zahlen.

*Ein Bürger fragt, ob die Grundstückseigentümer der Bereiche 2 und 3 tatsächlich nicht an den Kosten der Erschließungsstraße im Bereich 1 (Entwurf A) hinzugezogen werden können.*

Herr Schmitz versichert ihm, dass sie finanziell nicht an der eventuellen neuen Erschließungsstraße im Bereich 1 beteiligt würden. Die Kosten würden allein auf die von der Straße profitierenden Eigentümer umgelegt.

- Grundsteuer

*Ein Bürger fragt nach der Wertsteuerung des Grundstücks, ob er es nach Änderung des Bebauungsplanes als Bauland oder Grünfläche vermieten bzw. verkaufen könne.*

Herr Schmitz weist darauf hin, dass die Konsequenzen aufgrund der Grundsteuerreform noch nicht feststehen.

- Stellplätze / Parkplatzsituation

*Ein Bürger merkt an, dass durch die zusätzlichen Zufahrten auf die Nachverdichtungsgrundstücke vermutlich Besucherstellplätze wegfallen.*

Herr Schmitz räumt ein, dass es dazu kommen könne. Dies gilt es zu prüfen, sofern die genauen Zufahrten feststehen.

*Ein Bürger erkundigt sich, wie viele Stellplätze pro Haus vorgeschrieben seien.*

Herr Schmitz entgegnet, dass im Bauantrag angegeben werden müsse, wie viele Stellplätze man benötigt. Gemäß der Landesbauordnung NRW muss pro Wohneinheit mindestens ein Stellplatz vorgehalten werden.. Die meisten Haushalte haben aber mehr als ein Auto und Besucherparkplätze würden auch benötigt. Am Prüllageweg sei die Parkplatzsituation bereits zurzeit schwierig. Im Zuge der Nachverdichtung könnten eventuell Besucherparkplätze wegfallen. Dies sei ein Nachteil bei dem städtebaulichen Entwurf B mit den Stichstraßen.

- Spielstraße

*Eine Bürgerin merkt an, dass ihre Straße zurzeit eine Spielstraße sei. Im Zuge der Nachverdichtung würde es mehr Verkehr in dem Bereich geben. Hinzu kämen Paketboten, Lieferdienste, Müllfahrzeuge etc.*

Herr Schmitz antwortet, dass gemäß der bundesdeutschen Regelung in einer Spielstraße bis zu 300 Autos pro Stunde fahren dürfen. Auch im Falle einer Nachverdichtung würde man den Wert unterschreiten. An der Festlegung als Spielstraße würde sich demzufolge nichts ändern.

- Verkehrsberuhigung Rekener Straße

*Eine Bürgerin erkundigt sich, ob Möglichkeiten bestünden den Verkehr auf der Rekener Straße zu beruhigen. Der städtebauliche Entwurf von Thume sieht für das Flurstück 791 eine Stichstraße von der Rekener Straße vor. Die zum rückwärtigen Grundstück gehörenden Autos wären aufgrund der erhöhten Geschwindigkeit auf der Straße einer Gefahr ausgesetzt.*

Herr Schmitz erläutert, dass es sich bei der Rekener Straße um eine Haupterschließungsstraße handelt, deren Funktion es sei einen gewissen Verkehr (auch LKWs) aufzunehmen. Es gebe Überlegungen zur fahrradfreundlicheren Umgestaltung, aber zzt. nicht in der Diskussion.

- Stichstraßen

*Falls eine Nachverdichtung in dem Bereich zu scheitern droht, weil sich die Eigentümer der Flurstücke 323, 324 und 325 nicht auf einen gemeinsamen Stichweg einigen können, bot die Eigentümerin des Flurstücks 177 an, dass der Stichweg stattdessen über ihr Grundstück laufen könne.*

- Wunsch nach zusätzlichen Baumöglichkeiten

*Es wird der Wunsch geäußert den Bereich 2 um das Flurstück 774 zu ergänzen und dort ebenfalls zusätzliche Baumöglichkeiten zu schaffen.*

Herr Schmitz nimmt den Wunsch des Grundstückseigentümers auf.

*Ein Bürger weist darauf hin, dass die Schafweide nicht als Bereich eingezeichnet wurde für den zusätzliche Baumöglichkeiten vorgesehen sind. Sie böte sich doch zur Nachverdichtung an.*

Herr Schmitz erklärt, dass das Flurstück 316 entgegen den eingezeichneten Flurstücken im Bereich des Bebauungsplans Nr. 20 „An der Waterfohr“ liege. Von der Baulinie aus dürfe 15 Meter tief ein Einzel- oder Doppelhaus gebaut werden und der Rest der heutigen Schafsweide müsse unbebaut bleiben. Falls die Eigentümer eine Nachverdichtung auf ihrem Grundstück wünschen, sollen sie sich bei der Stadt melden. Gemeinsam würde man dann überlegen, wie die zukünftige Nutzung des Grundstücks aussehen kann.

- Bebauungsplanaufstellung nur für Teilbereich

*Ein Bürger fragt nach, ob es nicht möglich sei den Bebauungsplan lediglich für einen Teilbereich zu ändern, dort wo Anfragen vorliegen bzw. die Eigentümer einer Nachverdichtung positiv gegenüberstehen.*

Herr Schmitz verweist darauf, dass es sich bei der Bebauungsplanänderung um einen sehr aufwendigen Prozess handeln würde. Dieser sollte möglichst das gesamte Plangebiet abdecken. Man könne nicht alle paar Jahre wieder Teilbereiche ergänzen. Die politischen Gremien würden letztlich darüber entscheiden.

*Ein Bürger regt an, die drei Teilbereiche separat zu betrachten. Womöglich käme man sonst nicht zu einem einheitlichen Bild, in zwei Bereichen gebe es aber womöglich die Bereitschaft zur Nachverdichtung. Dann solle man doch zumindest den Eigentümern die Möglichkeit einräumen und dementsprechend den Bebauungsplan anpassen.*

Herr Schmitz räumt ein darüber nachzudenken, unter der Maßgabe, dass die rechtlichen Bereiche in den nächsten Jahren nicht mehr geändert werden. Jeder geäußerte Belang gegenüber der Nachverdichtung sei berechtigt und müsste abgewogen werden. Aufgrund des Arbeitsaufwands könnten aber nicht nur Einzelfallentscheidungen getroffen werden, d.h. es sollte ein wahrnehmbares Nachverdichtungspotential umgesetzt werden

- Festsetzungen im Bebauungsplan

*Ein Bürger regt an, dass im Zuge der Bebauungsplanänderung die zum Teil festgesetzten Firstrichtungen diskutiert werden sollten. Die großen Vorgärten wären nicht mehr zeitgemäß. Dies gelte ebenso für die Baugrenzen, die mit 3,5 m sehr geringe Traufhöhe sowie die geringe Dachneigung mit folglich wenig Platz im Obergeschoss.*

Herr Schmitz betont, dass zunächst geklärt werden sollte, ob generell eine Nachverdichtung von den Eigentümern in dem Bereich gewünscht wird oder nicht. Erst nachdem diese Frage geklärt sei, würde die Breite an Festsetzungsmöglichkeiten besprochen.

### **Ende der Veranstaltung**

Herr Schmitz bedankt sich bei allen für das Interesse und er verweist auf die Bitte und Möglichkeit der schriftlichen Stellungnahme bis zum 30.09.2020 und bittet bei Fragen sich einfach an die Stadt Coesfeld zu wenden.

Bei den Stellungnahmen muss nicht bloß „ja“ oder „nein“ angegeben werden, sondern es können auch gerne Nuancen mitgeteilt werden. Stellungnahmen könnten z.B. so aussehen:

- a. Ich stehe einer Nachverdichtung in dem Gebiet positiv gegenüber.
- b. Ich persönlich möchte zwar auch in absehbarer Zukunft weiter nicht auf meinen großen Garten verzichten, aber ich habe nichts dagegen einzuwenden, wenn in den angrenzenden Gärten die Nachbarskinder bauen (positiv).
- c. Ich wünsche weder für mein Grundstück noch für meine Nachbargrundstücke die Möglichkeit im rückwärtigen Gartenbereich zu bauen (negativ).

Sollten eine Reihe von Nachbarn die gleiche Position bezogen auf die Nachverdichtung vertreten, können sie auch gerne gemeinsam eine Stellungnahme einreichen, z.B. in Form einer Unterschriftenliste.

Er betont nochmal, dass die Grundstückseigentümer mit ihren Nachbarn zur zukünftigen Nutzung ihrer Grundstücke ins Gespräch kommen sollen. Ziel soll eine Meinungsbildung in dem Gebiet sein. Zudem sollen diejenigen informiert werden, die an dem heutigen Termin nicht teilgenommen haben. Je mehr Rückmeldungen eingehen, desto besser wird das Meinungsbild in der Nachbarschaft abgebildet.

Anlage 1 Präsentation

Anlage 2 Teilnehmerliste

Anlage 3 Informationen zur Grundsteuer-Reform

## Hinweise und Regeln CoronaSchutzV NRW – gültig bis 31.08.2020

Veranstaltungen und Versammlungen mit bis zu 300 Teilnehmern dürfen stattfinden, wenn geeignete Vorkehrungen zur Hygiene, zur Steuerung des Zutritts und zur Gewährleistung eines Mindestabstands von 1,5 Metern (auch in Warteschlangen) sichergestellt sind. Außer im Freien ist zudem die einfache Rückverfolgbarkeit sicherzustellen. Sitzten Teilnehmer während der Veranstaltung auf festen Plätzen, muss – bei Sicherstellung der besonderen Rückverfolgbarkeit – der Mindestabstand nicht eingehalten werden.

Und: In geschlossenen Räumen gilt außerhalb des Sitzplatzes die Maskenpflicht.

**Sie gilt auch bei der angedachten Nutzung des Standmikrofons während der Diskussion.**

**Fragen?**

## Vorstellung der Potentiale im Bereich Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg

Bereich 2 und 3

Bürgerinformationsveranstaltung  
13.08.2020, Beginn: 18:00 Uhr

### Gliederung des Vortrags

1. Planungsanlass / Zielsetzung
2. Lage / Abgrenzung des Plangebiets
3. Ausgangslage
4. Wohnbaupotential in dem Bereich
5. Vorstellung städtebauliche Entwürfe
6. Rückfragen
7. Weiterer Verfahrensablauf
8. Rückfragen

### 1. Planungsanlass / Zielsetzung

- Konkrete Anfragen, die rückwärtige Bebauung wünschen
  - Problem: Bebauungsplan begrenzt Baumöglichkeit
- Meinungsbildung über Zukunft des Wohngebietes
  - → Interessen / Wünsche der Eigentümer
    - **mehrheitlich zusätzliche Baumöglichkeiten?**
    - **mehrheitlich Beibehaltung Status Quo?**
- Wenn Veränderung gewünscht:
  - Erfordernis Bebauungsplanverfahren

2. Lage / Abgrenzung des Plangebiets

Amtliche Basiskarte



13.03.2020

Stadt Coesfeld | Postfach 101

6

2. Lage / Abgrenzung des Plangebiets

Luftbild



13.03.2020

Stadt Coesfeld | Postfach 101

8

2. Lage / Abgrenzung des Plangebiets

Luftbild  
Bereich 1



13.03.2020

Stadt Coesfeld | Postfach 101

7

2. Lage / Abgrenzung des Plangebiets

Luftbild  
Bereich 2 und 3



13.03.2020

Stadt Coesfeld | Postfach 101

8



### 2. Lage / Abgrenzung des Plangebiets

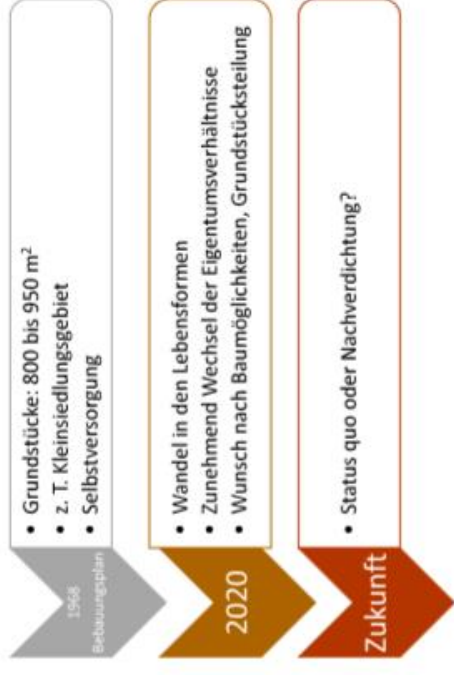


- Bereich, in dem die Anlagen von der Planung betroffen sind
- Bereich, in dem die Art der Nutzung von Wohnsiedlungsgebiet in allgemeines Wohngebiet geändert werden sollte
- Bereich 1, zusätzliche Baumöglichkeiten, akkumulativer Entwurf A oder B
- Bereich 2, zusätzliche Baumöglichkeiten, Erschließung von der Straße/Wassertr
- Bereich 3, zusätzliche Baumöglichkeiten, Erschließung über Stichweg von der Straße/Wassertr

### 3. Ausgangslage

- Grundstücke: 800 bis 950 m<sup>2</sup>
- **Festsetzungen im Bebauungsplan von 1968:**
  - z. T. Kleinsiedlungsgebiet
    - > max. 20 % bauliche Nutzung
  - Bebauungstiefe auf 18,5 bis 24 m beschränkt
    - > heute keine Gebäude im Gartenbereich
    - > starke Einschränkungen der Baumöglichkeiten
- nicht mehr zeitgemäß
  - > Bebauungsplanänderung sinnvoll

### 3. Ausgangslage



4. Wohnbaupotential in dem Bereich

- Baulandbeschluss 2006 – Ratsbeschluss
  - Wo und wie soll Wohnbauentwicklung gehen: u.a. Nutzung Nachverdichtungsmöglichkeiten in den einzelnen Stadtquartieren
- 2003 bis 2019 – vereinzelte schriftliche Nachfragen zur Nachverdichtung in 2. Reihe / im Garten
  - Aufnahme dieses Vorhabens in Prioritätenliste
  - Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen
- Beauftragung des Architekturbüros Thume für zwei Modelle für eine rückwärtige Bebauung
- 2020 Einrichtung AG Nachverdichtung im Rat / UPB

11.03.2020

Stadt Coesfeld | Fachbereich 03

13

4. Wohnbaupotential in dem Bereich



11.03.2020

Stadt Coesfeld | Fachbereich 03

15

4. Wohnbaupotential in dem Bereich



11.03.2020

Stadt Coesfeld | Fachbereich 03

14

**Bereiche 2 und 3**

- relativ einfach
- Erschließung von der Waterfohr
- Grundstück Rekener Str. 113a von der Rekener Str.
- entwässerungstechnisch unproblematisch

5. Vorstellung städtebauliche Entwürfe

**Städtebaulicher Entwurf**

Bereich 3



11.03.2020

Stadt Coesfeld | Fachbereich 03

16

Bereich 2



#### 4. Wohnbaupotential in dem Bereich

- Nachbarschaftszustimmung vom 04.09.2003



#### 6. Rückfragen – Diskussion

Sachfragen zu Erläuterungen?

Werden zusätzliche Baumöglichkeiten gewünscht oder mehrheitlich die Beibehaltung Status Quo?

Weicher städtebauliche Entwurf wird favorisiert?

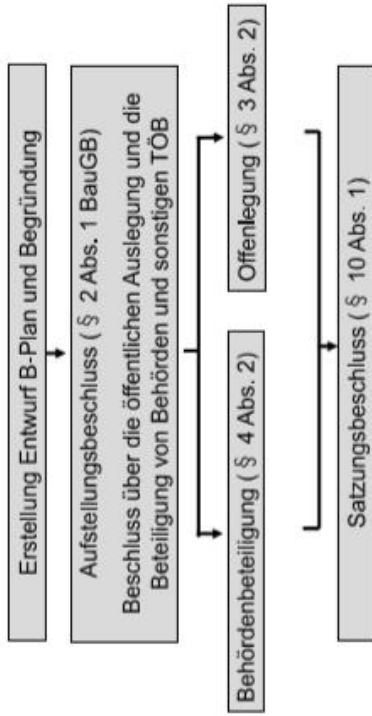
#### 7. Weiterer Verfahrensablauf

- mehrheitliche Meinung der Eigentümer in dem Plangebiet entscheidend
- Baulandbeschluss 2006: pro Nachverdichtung
- ↳ **Planung für weitere Baurechte – ja oder nein?**
- Bebauungsplanverfahren
  - Abwägung der privaten und öffentlichen Belange
  - Aufgabe des Rates der Stadt Coesfeld

#### 7. Weiterer Verfahrensablauf

- **Stellungnahmen zur Nachverdichtung**
  - bis zum **30.09.2020**
  - **schriftlich per E-Mail oder Post** an die aufgeführten Kontaktadressen (siehe letzte Folie)
  - oder **mündlich zu Protokoll** geben
  - **Name und Adresse** angeben
- **Alle Unterlagen zum Verfahren** können Sie auch **im Internet** auf der Webseite der Stadt Coesfeld unter dem folgendem Link abrufen:  
<https://www.coesfeld.de/wirtschaft-bauen/planung/>

## 7. Weiterer Verfahrensablauf



13.06.2025

Stadt Coesfeld | Fachbereich 06

21

## 7. Weiterer Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss
- Ggf. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Beschluss über die öffentliche Auslegung und die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
- Öffentliche Auslegung
- Bürgerversammlung
- Ggf. erneute Öffentliche Auslegung nach Überarbeitung Plan mit der Möglichkeit zur Abgabe von Anregungen und Bedenken
- Abwägung und Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung nach Satzungsbeschluss > Rechtskraft

13.06.2025

Stadt Coesfeld | Fachbereich 06

22

## 8. Rückfragen

### Und jetzt Ihre Fragen, Anregungen und Bedenken...

Stadt Coesfeld  
Fachbereich 60  
z. Hd. Sophia Gorschlüter  
Markt 8  
48653 Coesfeld

Sophia Gorschlüter  
Raum: 306  
Tel.: (02541) 939-1306

E-Mail: [sophia.gorschlueiter@coesfeld.de](mailto:sophia.gorschlueiter@coesfeld.de)  
E-Post: [info@coesfeld.epost.de](mailto:info@coesfeld.epost.de)

<http://www.coesfeld.de>

13.06.2025

Stadt Coesfeld | Fachbereich 06

23

## **Anlage 2 Teilnehmerliste**

An der Veranstaltung haben 25 Grundstückseigentümer und 2 Politiker teilgenommen. Aus Datenschutzgründen werden die Namen und Adressen nicht veröffentlicht.

## **Anlage 3 Informationen zur Grundsteuer-Reform**

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurde die Sorge geäußert, bei zusätzlichen Baumöglichkeiten im rückwärtigen Bereich, die nicht ausgenutzt würden, sondern eben weiterhin am großen Garten festgehalten würde, aufgrund der Grundsteuer-Reform eine finanzielle Mehrbelastung zu haben. Einige Grundstückseigentümer stehen der Nachverdichtung daher negativ gegenüber. Sie wünschen sich daher mehr Informationen von Seiten der Verwaltung.

Am 17. Juni 2019 haben sich Union und SPD auf eine Reform der Grundsteuer geeinigt. Das Bundesverfassungsgericht hatte dies aufgrund veralteter Erhebungskriterien gefordert. Bislang basierten die Berechnungen auf Feststellungen aus dem Jahr 1964 (im Westen) und 1935 (im Osten). In der Regel ist dieser vom zuständigen Finanzamt festgesetzte sogenannte Einheitswert eines Grundstückes deutlich geringer als der aktuelle Verkehrswert eines Grundstücks. Bis zu, 01.01.2022 müssen die Grundstücke neu bewertet werden, danach alle sieben Jahre erneut. Ab dem 01.01.2025 soll die Steuer nach der neuen Methode erhoben werden. Frühestens 2026 kommen die ersten Steuerbescheide auf dieser Grundlage. Die Formel lautet: Wert der Immobilie x Steuermesszahl x Hebesatz. Insgesamt soll die Grundsteuerreform kostenneutral ausfallen, weshalb die Kommunen ihre Hebesätze anpassen sollen. Als wesentliche Faktoren zur Bestimmung des Grundbesitzwertes dienen der Bodenrichtwert und die Höhe der statistisch ermittelten Nettokaltmiete. Die einzelnen Gemeinden werden hierfür vom Bundesfinanzministerium in Mietniveaustufen eingeteilt. Die Grundsteuermesszahl variiert zwischen 0,26% und 1%, abhängig von der Nutzungsart des Grundstücks und dem Bundesland, in dem das Grundstück liegt.

Die Wiedereinführung der Grundsteuer C ermöglicht es den Kommunen einen erhöhten Satz auf baureife aber unbebaute Grundstücke zu erheben, sozusagen als „Druckmittel“ für den Wohnungsneubau. Ein unbebautes Grundstück zu halten, wäre im Verhältnis teurer als heute. Grundstücksspekulationen und Zersiedelung sollen so vorgebeugt werden.

Die für Kommunale Abgaben zuständigen Kollegen wurden diesbezüglich zu Rate gezogen. Zurzeit können sie zum Bereich Grundsteuerreform keine Auskünfte geben, da sich noch alles in der Schwebe befindet. Die Einführung einer Grundsteuer C für Coesfeld war scheinbar noch kein Thema. Es kann zum derzeitigen Zeitpunkt leider keine abschließende Antwort gegeben werden. Sollte die Stadt Coesfeld auf die Grundsteuer C verzichten, bliebe die Einführung zusätzlicher Baumöglichkeiten ohne Folgen.

Für die Berechnung der Grundsteuer ist es unerheblich, ob das Grundstück in einem Kleinsiedlungsgebiet liegt oder in einem reinen Wohngebiet. Die Änderung dieser Festsetzung im Bebauungsplan bliebe folgenlos.