

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

Datum:  
25.09.2021

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Planen und Bauen	07.10.2021	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 17a Teilbereich II Adolf-Meyer-Straße": Offenlage  
- Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher  
Belange gem. § 4 (2) BauGB  
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

**Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Adolf-Meyer-Straße“ zu beteiligen.

**Sachverhalt:**

**A Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17a Teilbereich II „Adolf-Meyer-Straße“ befindet sich im südlichen Stadtbereich von Coesfeld und liegt zwischen vorhandener Wohnbebauung sowie dem Gewerbegebiet „Am Wasserturm“. Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- Im Norden durch Wohnbebauung der Aulkestraße, Spielplatzflächen und einem geplanten Kindergartengrundstück,
- im Osten durch den Lübbesmeyerweg,
- im Süden durch die Adolf-Meyer-Straße und
- im Westen durch ein Parkplatzgrundstück (Flurstück 660).

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 11, Flurstücke 226-230, 453-461, 468.

Die genaue Lage des etwa 11.465 m<sup>2</sup> großen Plangrundstücks kann dem Übersichtsplan und die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Planurkunde entnommen werden.

**B Planungsanlass / Zielsetzung**

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 27.02.2020 (siehe Vorlage 011/2020) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 17 „Nachverdichtung Spielplatz Lübbesmeyerweg

(Kindertagesstätte) und Adolf-Meyer-Straße“ gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Seitens der Mehrheit der Grundstückseigentümerschaft der Adolf-Meyer-Straße wurde 2019 ein Antrag eingereicht, mit dem Wunsch, die rückwärtigen Grundstücke Neubebauung in zweiter Reihe zuzuführen, die planungsrechtlich gem. des Bebauungsplans Nr. 17 nicht zulässig wären. Für das Plangrundstück ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 „Am Wasserturm“ geltendes Planungsrecht. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den jetzigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17a Teilbereich II Kleinsiedlungsgebiet (u.a. II / GRZ 0,2 / GFZ 0,3 / 50° Dachneigung) in offener Bauweise mit Baufeldern entlang der Adolf-Meyer-Straße fest.

Nach mehreren Gesprächen in der Eigentümerschaft, einer Umfrage zu verschiedenen Planungsalternativen haben sich sowohl die überwiegende Zahl der Eigentümer:innen / Erbpächter:innen sowie auch der zuständige Ausschuss Planen abschließend gegen eine Neubaumöglichkeit in zweiter Reihe entschieden (s. Vorlage 173/2021 mit Ergänzungsvorlagen /1 und /2).

Diesem Votum folgte der Rat, so dass keine Nachverdichtung im Gartenbereich planerisch umzusetzen ist.

Im Detail ist folgende Historie im Austausch mit Beteiligten und den zuständigen politischen Gremien aufzuführen:

- 16.11.2019: Antrag zur Überarbeitung / Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Wasserturm“ im Bereich der Adolf-Meyer-Straße 6-28 (nördliche Straßenseite)“
- 04.12.2019: Aufnahme in die Prioritätenliste 2020 im Fachbereich 60 für das Produkt 60.01.01 "Stadtentwicklung, Bauleitplanung (s. Vorlage 328/2019)
- 17.02.2020: Gespräch zur Vorstellung der ersten Planideen mit der Eigentümerschaft im Plangebiet
- 27.02.2020: Aufstellungsbeschluss (s. Vorlage 011/2020)
- 11.05.2021: Informationsveranstaltung für Eigentümer:innen im Plangebiet; Vorstellung des Zwischenstandes Entwurf zur geplanten Offenlage
- 26.05.2021: Informationsveranstaltung für Eigentümer:innen der nördlich an das Plangebiet angrenzende Grundstücke der Aulkestraße; Vorstellung des Zwischenstandes Entwurf zur geplanten Offenlage
- 01.09.2021: Entscheidung zur Planungsvariante C (keine Nachverdichtung) nach Abstimmung in der Eigentümerschaft zu verschiedenen Bebauungsplanvarianten durch den zuständigen Ausschuss Planen Bauen (s. Vorlage 173/2021 mit Ergänzungsvorlagen -/1 und -/2).

Auch ohne eine Nachverdichtungsoption in Form von Neubauten in zweiter Reihe soll der Bebauungsplan überarbeitet werden, da insbesondere die Nutzungsart Kleinsiedlungsgebiet mit notwendiger Kleintierhaltung für den Eigenverbrauch nicht mehr der heutigen Nutzung entspricht.

Gemäß § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplan Nr. 17a Teilbereich II „Adolf-Meyer-Straße“ soll aufgestellt werden, um insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit (mehreren) Kindern oder beispielsweise Mehrgenerationenwohnen zu befriedigen.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17a Teilbereich II „Adolf-Meyer-Straße“ wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung und den städtebaulich verträglichen Ausbau von Wohngebäuden im vorderen Bereich der Grundstücke geschaffen. Ziel ist der Erhalt des Charakters eines Einfamilienhausgebietes mit großen Gartengrundstücken.

## C Planverfahren

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17a „Nachverdichtung Spielplatz Lübbesmeyerweg (Kindertagesstätte) und Adolf-Meyer-Straße“ sollte konkret die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer Kindertagesstätte und aufgrund des räumlichen und inhaltlichen Zusammenhangs auch für die Realisierung von Wohnbebauung im rückwärtigen Grundstücksbereichen der Adolf-Meyer-Straße geschaffen werden (siehe Vorlage 011/2020). Im Laufe des Verfahrens wurde der Bebauungsplan aus Gründen der Rechtssicherheit im Zusammenhang mit der Priorität, eine Kindertagesstätte zu errichten in zwei Teilbereiche gesplittet wurde. Dementsprechend sind aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 17a zwei Bebauungspläne entstanden: Teilbereich I (Bereich der geplanten Kindertagesstätte; bereits rechtskräftig) und Teilbereich II (Bereich Adolf-Meyer-Straße).

Weil die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt werden, wird der vorliegende Bebauungsplan Nr. 17a Teilbereich II „Adolf-Meyer-Straße“ gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren mit den Verfahrenserleichterungen durchgeführt (förmliche Umweltprüfung nicht erforderlich, Anpassung des Flächennutzungsplans, kein Eingriff-/Ausgleich). Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Auf die „förmliche“ frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde verzichtet. Dennoch stand die Verwaltung in enger Abstimmung sowohl mit der Eigentümerschaft im Plangebiet als auch mit angrenzenden Eigentümer:innen der Aulkestraße. Zudem wurde ein Zwischenstand des Bebauungsplans mit den Ergebnissen der Gespräche und einer Abstimmung in der Eigentümerschaft zu verschiedenen Bebauungsplanvarianten dem zuständigen Ausschuss Planen Bauen vorgelegt (s. Vorlage 173/2021 mit Ergänzungsvorlagen -/1 und -/2). Der Bebauungsplan wurde nach der Entscheidung des Ausschusses Planen Bauen und den Anregungen aus der Eigentümerschaft in dem nunmehr vorliegenden Entwurfsstand finalisiert (s. Anlagen).

Folgende Fragen und Anregungen zum Bereich der vorhandenen Gebäude (Allgemeines Wohngebiet WA 1 und 2a-f) wurden seitens der Eigentümerschaft gestellt:

Im ersten Gespräch zur Vorstellung der ersten Planideen mit der Eigentümerschaft am 17.02.2020 wurde angeregt, rückwärtige Anbauten mit einer anderen Dachneigung zu ermöglichen.

- Durch die Möglichkeit der Realisierung eines Flachdachanbaus wird diese Ausbaupoption geschaffen (s. TF 2.2).

In der Eigentümerveranstaltung am 11.05.2021 zum ersten Zwischenentwurf des Bebauungsplans vor der Offenlage für die Offenlage wurden folgende Fragen gestellt:

Ist eine Dachbegrünung auch für Bestandsgebäude z.B. vorhandene Garagen notwendig?

- Vorhandene Gebäude und Anlagen haben Bestandsschutz. Ebenso ist die Regelung des Vorgartens zu verstehen (50% Begrünung, 1 Stellplatz).

Dachaufbauten sollen maximal 60% der Gesamtlänge betragen. Bei 4 Doppelhaushälften sind diese nach Ansicht der Eigentümer:innen bereits länger ausgeführt. Der Wunsch besteht einen Dachausbau durch Dachgauben zu ermöglichen.

- Das Dach (als Vollgeschoss möglich) soll ausgebaut werden können. Die Summe der Dachaufbauten wird von 60 auf 75 % erhöht (s. TF 2.4). Ziel ist es, die bisherige, ruhige Dachlandschaft weiterhin zu sichern und die optische I-Geschossigkeit (trotz möglicher II-Geschossigkeit durch Vollgeschoss im Dachgeschoss) der Gebäude zu erhalten. Ein Doppelhaus übertrifft diese 75 % Regelung und hat Bestandsschutz.

Ein Eigentümer fragte nach der Zulässigkeit von Mikrowindkraftanlagen neben Solar- und Photovoltaikanlagen. Werden diese von vornherein ausgeschlossen?

- Kleinwindkraftanlagen sind in den vorgegebenen Höhenbeschränkungen planungsrechtlich zulässig. Kleinwindkraftanlagen sind in diesem Baugebiet genehmigungspflichtig. Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren ist gutachterlich nachzuweisen, dass die dadurch entstehenden Emissionen für das festgesetzte Allgemeines Wohngebiet und damit der schutzwürdigen Nutzung Wohnen verträglich sind.

In der Anwohner:innenveranstaltung am 26.05.2021 sprachen sich die Eigentümer:innen der südlichen Aulkestraße wiederholt gegen eine Bebauung in zweiter Reihe aus. Zudem wurde angeregt, dass Nebenanlagen im rückwärtigen Bereich in Grenznähe zur Aulkestraße ausgeschlossen werden sollen.

- Nebenanlagen sind planungsrechtlich gemäß Bebauungsplan Nr. 17 bereits heute zulässig und der Bebauungsplan Nr. 17a Teilbereich II sieht ebenfalls keinen Ausschluss von Nebenanlagen vor.

Die Eigentümer:innen der Adolf-Meyer-Straße und ein Ansprechpartner der Aulkestraße sind nach der Umfrage zu den Planungsalternativen und der Entscheidung des Ausschusses Planen Bauen (s. Vorlage 173/2021 mit Ergänzungsvorlagen -/1 und -/2) schriftlich darüber informiert worden, dass keine Nachverdichtung in zweiter Reihe vorgesehen wird.

Im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB des Planentwurf besteht (auch) für die Eigentümer:innen und Nachbar:innen die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Gemäß dem Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Plansicherstellungsgesetz vom 20.05.2020) wird die Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durch eine Veröffentlichung im Internet ersetzt.

### **Anlagen:**

- 1 Übersichtsplan
- 2 Bebauungsplan - Entwurf
- 3 Textliche Festsetzungen - Entwurf
- 4 Begründung - Entwurf

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

- 5 Schallgutachten
- 6 Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1)