

## Bebauungsplan Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“

### Begründung



Auszug Liegenschaftskarte (Geltungsbereich des Bebauungsplans ist hier schwarz hervorgehoben),  
© Kreis Coesfeld (2023) Datenlizenz Deutschland – Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

## INHALT

<b>1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>2. STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>5</b>
2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.2 Stadträumliche Lage, Umgebung, vorhandene Nutzungen .....	6
<b>3. RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN .....</b>	<b>7</b>
3.1 Raumordnung und Landesplanung .....	7
3.2 Regionalplanung.....	7
3.3 Bauleitplanung .....	7
3.4 Überschwemmungsgebiet.....	8
3.5 Sonstige Vorgaben und Pläne .....	8
3.6 Bestehendes Planungsrecht und Planverfahren .....	8
<b>4. INHALT / FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>9</b>
4.1 Planungskonzept .....	9
4.2 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet.....	10
4.3 Maß der baulichen Nutzung .....	11
4.3.1 Grundflächenzahl .....	12
4.3.2 Begriffsbestimmung Höhenfestsetzungen .....	12
4.3.3 Zahl der Vollgeschosse.....	13
4.3.4 Höhe baulicher Anlagen.....	13
4.4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche .....	14
4.4.1 Bauweise .....	14
4.4.2 Baugrenzen.....	15
4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	15
4.6 Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze.....	16
4.7 Nebenanlagen .....	16
4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	17
4.9 Grün- und Wasserflächen .....	18
4.9.1 Grünflächen .....	18
4.9.2 Wasserflächen .....	18
4.10 Erhalt von Bäumen .....	18
4.11 Gestalterische Festsetzungen.....	19
4.11.1 Vorgärten und Einfriedungen .....	19
4.11.2 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern.....	20
4.11.3 Dacheindeckung .....	20
4.11.4 Solaranlagen.....	20
4.11.5 Dachbegrünung .....	20
4.11.6 Materialien und Farben von Fassaden .....	20
4.11.7 Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften.....	21

---

4.12	Vorschriften zur Entwässerung .....	21
4.12.1	Entwässerung im Bereich A .....	21
4.12.2	Entwässerung im Bereich B .....	22
4.12.3	Entwässerung im Bereich C .....	22
4.13	Nachrichtliche Übernahme .....	23
4.13.1	Überschwemmungsgebiet .....	23
4.13.2	Wasserschutzgebiet .....	23
<b>5.</b>	<b>TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....</b>	<b>24</b>
5.1	Verkehrliche Erschließung .....	24
5.2	Versorgung des Gebietes .....	24
5.3	Löschwasserversorgung .....	24
5.4	Entwässerung, insb. Niederschlagswasser .....	24
5.5	Abfallentsorgung .....	27
<b>6.</b>	<b>NATUR UND UMWELT .....</b>	<b>28</b>
6.1	Rechtliche Grundlagen / Verfahren .....	28
6.2	Umweltbericht .....	28
6.3	Artenschutz .....	28
<b>7.</b>	<b>SONSTIGE BELANGE .....</b>	<b>30</b>
7.1	Bodendenkmäler .....	30
7.2	Wasser .....	30
7.3	Kampfmittel .....	31
7.4	Altlasten .....	31
7.5	Energetische Sanierung von Gebäuden .....	31
7.6	Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept .....	31
7.7	Brandschutz .....	32
7.8	Einsichtnahme von Vorschriften .....	32
<b>8.</b>	<b>REALISIERUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>33</b>
<b>9.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>33</b>

## 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Das Plangebiet liegt aktuell im unbeplanten Innenbereich. Die Bebauungsplanaufstellung ist auf Antrag von Eigentümer:innen aus dem Wohnquartier eingeleitet worden. Anlass sind zwei Bauanträge, die nach Einschätzung der Bauaufsicht der Stadt Coesfeld nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig sind, da die Bauvorhaben die Prüfparameter des „Sich-Einfügens“ nicht erfüllen. Zudem sind nach § 34 BauGB bereits Bauvorhaben realisiert worden, die zu einer deutlichen Verdichtung des Quartiers geführt haben.

Da für Coesfeld kein Nachverdichtungskonzept existiert und unter den Eigentümer:innen im Wohnquartier ein uneinheitliches Meinungsbild im Hinblick auf eine mögliche Nachverdichtung besteht, wird ein Steuerungsbedarf nach § 1 (3) BauGB ersichtlich. Vor dem Hintergrund des aktuellen Wohnungsbedarfs und dem Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung soll der Bebauungsplan Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße/ /Lange Stiege/“ die Nachverdichtungsoptionen ortsangepasst regeln und den Bestand sichern.

Das Maß der Nachverdichtung gilt es im Sinne einer positiven Gesamtentwicklung sensibel zu steuern und die weitere städtebauliche Entwicklung mit einem Festsetzungskonzept planungsrechtlich zu sichern. Die Leitgedanken „Orientierung am Bestand“, „Verträgliche Innenentwicklung“ und „Klimaschutz und Klimaanpassung im Quartier“ bilden die maßgebende Basis für die einzelnen Festsetzungen.

## 2. STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich



Auszug Liegenschaftskarte (Geltungsbereich des Bebauungsplans ist hier schwarz hervorgehoben).  
 © Kreis Coesfeld (2023) Datenlizenz Deutschland – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“ weist eine Größe von rd. 2 ha auf und befindet sich ca. 0,5 km nord-östlich der Stadtmitte Coesfelds, nördlich der Stadtwaldallee.

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:

- Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 19, Flurstücke 7, 8, 10, 15, 16, 18, 339, 340, 343, 344, 454, 475, 510, 511, 534, 535, 536, 538, 561, 563, 565, 710, 711, 767, 768, 774, 850, 862 sowie ein Teil des Flurstücks 619 (Gewässer Honigbach).

Die genaue Lage des Plangebietes Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“ wird aus dem Übersichtsplan ersichtlich.

### **2.2 Stadträumliche Lage, Umgebung, vorhandene Nutzungen**

Das Plangebiet ist bebaut und wird zu Wohnzwecken genutzt. Es ist vorwiegend von einem Bauungsmix von ein- bis zweigeschossigen Ein- oder Zweifamilienhäusern in Einzelhausbauweise gekennzeichnet. Ein isoliert stehender mehrgeschossiger Altbau im Einmündungsbereich Stadtwaldallee zur Billerbecker Straße, aber auch verteilt im Gebiet liegende zwei- und dreigeschossige Mehrparteienhäuser an der Langen Stiege bzw. Billerbecker Straße prägen das Quartier ebenfalls mit. Es kann somit von einer heterogenen Bebauung, insbesondere mit einer vielfältigen Dachlandschaft (Satteldach, Walmdach, Flachdach, Mansarddach), gesprochen werden.

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist ebenfalls von Wohnbebauung mit privaten Gärten geprägt. Rund 150 m nordöstlich des Plangebiets schließt der Friedhof St. Lamberti an. Westlich der Billerbecker Straße beginnt der rd. 3,3 ha große „Stadtpark Coesfeld“, welcher Grünflächen, fließende Gewässer, einen See sowie einen Spielplatz in nächster Nähe zum Plangebiet umfasst. Der Fluss „Berkel“ fließt vom Stadtpark aus südlich in Richtung Innenstadt und verläuft nach Nordosten parallel zur Billerbecker Straße weiter. Die „Fegetasche“, welche im Stadtpark von der Berkel abzweigt und südwestlich des Plangebietes verläuft, stellt einen Wanderkorridor für Tierarten dar und mündet im weiteren Verlauf in die Umflut. Der Honigbach, ein Zufluss der Berkel, verläuft aus Richtung Südosten durch das Plangebiet und mündet im Stadtpark in die Fegetasche.

Das Stadtzentrum, mit zentralen Einrichtungen der Daseinsvorsorge, liegt rd. 600 m südwestlich des Plangebiets und ist damit fußläufig zu erreichen. Das Schulzentrum, Schwimmbad, VHS, Konzerttheater sowie Kino befindet sich ebenfalls ca. 650 m entfernt in westlicher Richtung. Die Lambertischule als nächstgelegene Grundschule ist in rd. 500 m in Richtung Südwesten zu erreichen. In der näheren Umgebung befinden sich zudem zwei Kindertagesstätten (Katholischer Kindergarten St. Lamberti, Familienzentrum Liebfrauen).

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist über die Bushaltestellen „Kreisverwaltung“ und „Arbeitsamt“ an der Friedrich-Ebert-Straße gesichert. Zudem ist an der Haltestelle „Coesfeld Schulzentrum“ die RB63 zu erreichen, welche zwischen Coesfeld und Münster verkehrt. Am Hauptbahnhof fahren darüber hinaus der RE14 (Coesfeld – Essen) sowie die RB51 (Dortmund – Coesfeld – Enschede) ab.

### 3. RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN

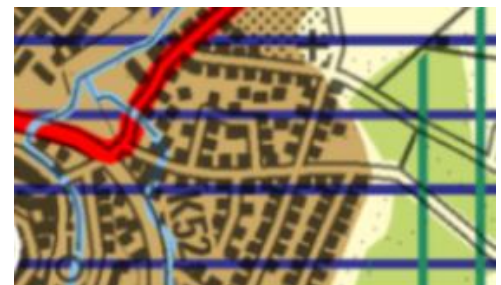
#### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

Der aktuelle Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) trat am 12. Juli 2019 durch Verordnung der Landesregierung in Kraft. Er stellt die Stadt Coesfeld als Mittelzentrum dar. Gemäß § 34 des Landesplanungsgesetzes (LPIG) sind die Ziele und Grundsätze des LEP NRW bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die für dieses Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze finden sich in Kapitel 6.1 des LEP NRW (Ziele der Siedlungsentwicklung).

Das Vorhaben wird nach § 34 BauGB eingestuft, somit werden keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Das Vorhaben dient zur Deckung der Wohnraumnachfrage in der Gemeinde Coesfeld und regelt die Nachverdichtung eines bereits bebauten Gebietes. Die Bebauungsstruktur des Umfeldes wird berücksichtigt. Die vorliegende Planung stimmt somit mit den Zielen und Grundsätzen des LEP überein.

#### 3.2 Regionalplanung

Der geltende Regionalplan Münsterland stellt den Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) mit Überlagerung der Freiraumfunktion »Grundwasser- und Gewässerschutz« dar. Die Wohn- und Mischbauflächen der Bauleitpläne sind in räumlich konzentrierter Form aus den ASB zu entwickeln. Das beabsichtigte Planvorhaben ist somit mit den Vorgaben des Regionalplans konform, das Gebiet mit Funktion des Grundwasser- und Gewässerschutzes steht den Planungen nicht entgegen.



Auszug Regionalplan

#### 3.3 Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 1975 stellt den Planungsbereich als Wohnbaufläche dar. Die Wohnnutzung lässt sich somit aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickeln.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich insofern nach den Vorgaben des § 34 BauGB.

Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 67 „Bergstraße“ (Rechtskraft 1975) an das Plangebiet an. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 fest. Bei den direkt am Plangebiet angrenzenden Grundstücken (Bergallee 2/2b und 4) wird zudem eine Geschossflächenzahl von 0,6 und maximal zwei Vollgeschosse mit einer Firsthöhe von 8,35 m festgesetzt.



Auszug Flächennutzungsplan

### 3.4 Überschwemmungsgebiet

Im Bereich des durch das Plangebiet verlaufenden Honigbachs besteht nach einer ordnungsbehördlichen Verordnung der Bezirksregierung Münster - Oberer Wasserbehörde - vom 25.11.2011 die Überschwemmungsgebietsverordnung „Berkel, Ölbach, Moorbach und Honigbach“ auf der Grundlage der §§ 76-78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Dies betrifft die direkten Gewässerrandstreifen.



Überschwemmungsgebiet © Geobasis.NRW

### 3.5 Sonstige Vorgaben und Pläne

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Coesfeld Zone III.

Das Plangebiet liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Ebenso sind keine Natura2000-, FFH-/Vogelschutzgebiete oder sonstige Natur- oder Landschaftsschutzgebiete vorzufinden.

### 3.6 Bestehendes Planungsrecht und Planverfahren

Das Planvorhaben befindet sich in einem Gebiet, für das derzeit kein verbindliches Planungsrecht in Form eines rechtskräftigen Bebauungsplans besteht. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.02.2022 das Planungserfordernis im Wohnquartier erkannt und den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“ gefasst. Zur Sicherung der Planung wurde für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zudem eine Veränderungssperre erlassen.

Die beabsichtigte Bebauungsplanaufstellung erfolgt im Standardverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches und schließt demnach die Erarbeitung eines separaten Umweltberichts gemäß § 2a BauGB mit ein. Die Beteiligungsschritte der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen gemäß §§ 3 und 4 BauGB in einem zweistufigen Verfahren.

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	17.02.2022
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	24.02.2022 (Amtsblatt Nr. 4)
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	21.06.2023
Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung	03.07.2023 - 11.08.2023



## 4. INHALT / FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 4.1 Planungskonzept

Das Festsetzungskonzept des in Rede stehenden Bebauungsplans folgt drei Leitgedanken, die den Rahmen für zukünftige städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten und -grenzen bilden. Das Plangebiet ist im Bestand bereits durch eine überwiegende Wohnbebauung geprägt. Folglich erfolgt eine Orientierung am Bestand, um den Gebietscharakter zu sichern und eine Einfügung bei potenziellen Neubauten zu gewährleisten. Bestehende Wohnformen, Gebäudehöhen, -größen etc. fließen entsprechend in das Festsetzungskonzept ein und bilden die Orientierungsgrundlage für die Inhalte des Bebauungsplanes. Ergänzend wird damit gewährleistet, dass die bestehende Nutzung und Bebauung im Quartier zwischen Billerbecker Straße und Langer Stiege planungsrechtlich gesichert werden.

Ein weiterer Leitgedanke des Bebauungsplans ist die Steuerung von Nachverdichtungsmöglichkeiten. Vor dem Hintergrund des rechtlich verankerten Ziels einer Innenentwicklung vor Außenentwicklung, sind auch im Rede stehenden Bebauungsplan potenzielle Nachverdichtungsmöglichkeiten auf eine verträgliche Einfügung zu prüfen. Zum Teil sind die ursprünglich errichteten Einfamilienhäuser bereits ausgebaut oder durch Geschosswohnungsbauten ersetzt worden, zugleich bestehen im Inneren des Quartiers Wohngebäude in zweiter Reihe, sodass bereits eine Nachverdichtung stattgefunden hat. Auch in Zukunft soll eine bessere bauliche Ausschöpfung auf tiefen Grundstücken ermöglicht werden, um Innenentwicklung in der Stadt zu unterstützen und einer Reduzierung des Flächenverbrauchs zu ermöglichen. Hierzu werden die Ausbaumöglichkeiten und -grenzen städtebaulich verträglich festgesetzt, indem stets der bestehende Städtebau berücksichtigt und eine Überformung des Bestands verhindert wird.

Des Weiteren sollen die planungsrechtlichen Grundlagen an die heutigen Erfordernisse hinsichtlich klimatischer Veränderungen angepasst werden: Innenentwicklung ist mit Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in Einklang zu bringen, indem ebenfalls Festsetzungen getroffen werden, die dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen.

Die Leitgedanken „Orientierung am Bestand“, „Verträgliche Innenentwicklung“ und „Klimaschutz und Klimaanpassung im Quartier“ bilden somit die maßgebende Basis für die einzelnen Festsetzungen.

Um den Bestandsnutzungen Rechnung zu tragen, wird das Quartier als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, durch welches die Wasserfläche des Honigbaches führt. Weiterhin sieht das Konzept unter Beibehaltung der Wohnnutzung umfangreiche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vor, die sich am Bestand orientieren, um den grundsätzlichen Gebietscharakter einer aufgelockerten Bebauung bestmöglich zu erhalten. Dazu wird eine Grundflächenzahl von 0,4 definiert, eine Überschreitung dieser durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen jedoch bis höchstens 0,5 begrenzt, um die potenzielle Flächenversiegelung zu begrenzen und dem aufgelockerten Gebietscharakter gerecht zu werden. Hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse sowie auch bei der Höhe baulicher Anlagen erfolgt eine abgestufte Festsetzung, sodass im Inneren des Quartiers ein geringeres Gebäudevolumen als entlang der Billerbecker Straße, Stadtwaldallee

und Langen Stiege planungsrechtlich gesichert wird. Dies sichert das Maß der bestehenden Bebauung. Ferner ermöglichen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zwar die bauliche Nutzung des Blockinnenbereichs und somit eine Innenentwicklung, jedoch führt die Abstufung der Höhen und Vollgeschosse zu einer deutlich geringeren städtebaulichen Dichte im Vergleich zur straßenorientierten Bebauung.

Auch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen folgt diesen Leitgedanken: Entlang der Billerbecker Straße, Stadtwaldallee und Langen Stiege werden überwiegend große Baufelder festgesetzt, die den Eigentümer:innen Spielraum bieten. Bestehende Gebäude im Innenbereich werden durch enger gefasste Baugrenzen gesichert und bei tiefen, noch unbebauten, Grundstücken kleinteilige Baufelder ergänzt, um eine bessere bauliche Ausschöpfung zu ermöglichen. In Kombination mit den o.g. Festsetzungen sowie der Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude im Innenbereich, werden Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen, die sich verträglich in den Bestand integrieren und zu keiner Überformung des Quartiers führen.

Im Zuge des Planungskonzeptes werden in Ergänzung zur potenziellen Nachverdichtung Maßnahmen zur Reduzierung der Flächenversiegelung im Plangebiet ergriffen, um einem klimaangepassten Quartier Rechnung zu tragen. Neben der o.g. Begrenzung der Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, wird weiterhin festgesetzt, dass Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carpots nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Somit wird die Anzahl an Nebenanlagen etc. begrenzt und die Versiegelung der Freiflächen bzw. Gartenbereiche reduziert. Zufahrten/Zuwege, genehmigungsfreie Gartenhäuser, Müllabstellplätze und überdachte Fahrradabstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen möglich.

Einen weiteren Beitrag zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz ist die verpflichtende Begrünung von Flachdächern sowie die Festsetzung von Vorgartenbereichen, in denen mindestens 50 % der Fläche als unversiegelte und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzfläche anzulegen sind. Außerdem werden großkronige Bäume im Bereich des Honigbaches als erhaltenswert eingestuft und planungsrechtlich gesichert, um die ökologische und klimatische Bedeutung der Bäume im Plangebiet zu bewahren.

Das in Rede stehende Plangebiet ist bereits heute durch eine heterogene Bebauungsstruktur geprägt. Es bestehen unterschiedliche Gebäudekubaturen, Dachformen und Fassadenmaterialien, weshalb auch in Zukunft weitgehend freie gestalterische Möglichkeiten gesichert werden sollen.

#### **4.2 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet**

In Anlehnung an die vorhandenen Strukturen wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Allgemeinen Wohngebiete werden zur weiter differenzierten Regelung in die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 gegliedert (vergleiche hierzu die weiteren Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung). Da die bisherigen Nutzungen im Plangebiet und in der Nachbarschaft durch eine Wohnfunktion dominiert werden, sollen

die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des Allgemeinen Wohngebietes eingeschränkt werden, um den Gebietscharakter und eine hohe Wohnumfeldqualität weiter zu wahren und das Verkehrsaufkommen zu regulieren.

Allgemein zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen werden ausgeschlossen. Aufgrund der überwiegenden Wohnbebauung in der Nachbarschaft zum Plangebiet und den Auswirkungen auf das Wohnen werden diese Nutzungen nicht zugelassen. Somit sind „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ sowie „Anlagen für Verwaltungen“ ausnahmsweise zugelassen.

Beherbergungsgewerbe wie beispielsweise Pensions- oder Hotelbetriebe umfassen unterschiedliche Betriebs- und vielgestaltige Nutzungsformen auch im Hinblick auf die zeitliche Inanspruchnahme. Beherbergungsgewerbe lösen im Zusammenhang mit kleinen Zimmern hohen Stellplatzbedarfs und ein hohes Verkehrsaufkommen aufgrund des Besucher- und Lieferverkehrs aus.

Tankstellen können nach ihrer baulichen Struktur und ihrem regelmäßigen Außenauftritt nicht zu der gewünschten Sicherheit im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellung beitragen. Typischerweise große Reklametafeln und Tafeln zum Benzinpreisausweis würden sich nicht in die bestehenden Baustrukturen einfügen und das Stadtbild stören.

Gartenbaubetriebe passen nach ihrer baulichen Struktur, ihrer äußeren Erscheinung und ihrem Flächenbedarf (für die Lagerung von Gartenbaumaterialien) nicht in die bestehende Nutzungsstruktur dieses Bereiches.

Durch den Ausschluss von Beherbergungsgewerbe, Tankstellen und Gartenbaubetriebe in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet. Im Gemeindegebiet der Stadt Coesfeld finden sich ausreichende andere Möglichkeiten für deren Ansiedlung. Das mögliche Interesse von Eigentümern, Anlagen dieser Art an diesem Standort anzusiedeln zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen.

#### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Schaffung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes in dem bebauten Plangebiet sowie der bebauten Nachbarschaft wird das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung:

- der Grundflächenzahl
- der Zahl der Vollgeschosse,
- der Höhe der baulichen Anlagen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist nicht notwendig, da die Festsetzung der GRZ im Zusammenhang mit der maximalen Gebäudehöhe und der Geschossigkeit ausreichend sind.

Innerhalb der städtebaulichen Vorgaben bleibt eine hohe bauliche und gestalterische Flexibilität vorhanden und gleichzeitig sollen die baulichen Dichten nachbarschützend wirken.

#### **4.3.1 Grundflächenzahl**

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 mit 0,4 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. § 19 Abs. 3 BauNVO definiert dabei näher, welche Flächen maßgebend sind. Der Wert gibt dabei an, wie viel vom Hundert der jeweils festgesetzten Grundstücksflächen durch Gebäude jeweils überbaut werden dürfen. Dies dient dazu, innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ein sinnvolles Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche zu gewährleisten und ein aufgelockertes Wohnquartier angemessener Dichte zu realisieren. Dabei können die Grundstücke in einem Maße ausgenutzt werden, das der Dichte der südlich, östlich und nordwestlich angrenzenden, bestehenden Bebauungen entspricht.

Ohne weitergehende Regelung darf die festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Das in Rede stehende Bebauungsplanverfahren hat zum Ziel, zum einen Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen und zum anderen unversiegelte Bereiche zu erhalten, um den Gebietscharakter zu wahren. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 durch Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports nur bis zu einem Maß von 0,5 zulässig ist, um eine zu hohe Flächenversiegelung durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze zu vermeiden und ein möglichst hohes Maß an Freiflächen/unversiegelten Flächen zu erhalten.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 durch Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports ist bis zu einem Maß von 0,6 zulässig, sofern die Zufahrten der Erschließung von Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dienen.

Die Festsetzung stellt somit ein wesentliches Instrument zur Steuerung des Versiegelungsgrades dar und wirkt gemeinsam mit den Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen (vgl. Kapitel 4.6, Kapitel 0). Die Festsetzung erfolgt als Verhältnismaß, was auf jedes einzelne Grundstück anzuwenden ist. Somit ist etwa im Rahmen einer Ausparzellierung von Baugrundstücken jederzeit sichergestellt, dass lediglich das jeweils zulässige Maß an Grundstücksflächen überbaut werden darf.

#### **4.3.2 Begriffsbestimmung Höhenfestsetzungen**

Die maximal zulässigen First-, Trauf- und Attikahöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittkante der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) wird als oberster Gebäudeabschluss bei geneigten Dächern definiert. Als Attikahöhe (AH) gilt bei einem Gebäude mit einem Flachdach die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt bis zum obersten Abschluss der Außenwand (Attika).

#### **4.3.3 Zahl der Vollgeschosse**

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 werden gemäß § 20 BauNVO auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. In Kombination mit den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (vgl. Kapitel 4.3.30) tritt eine Außenerscheinung von zweigeschossigen Gebäuden ein und führt bei Gebäuden mit geneigten Dächern gleichzeitig zu Ausnutzung des Dachgeschosses. Bei Flachdächern kann ebenfalls ein weiteres Nicht-Vollgeschoss ergänzt werden. Eine Höhenbegrenzung erfolgt im Zusammenhang mit den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (vgl. Kapitel 4.3.30). Die Festsetzung der Vollgeschosse sichert die bestehenden Gebäudetypologien entlang der Billerbecker Straße, Langen Stiege und Stadtwaldallee und trägt somit zur Realisierung des städtebaulichen Konzeptes bei. Gleichzeitig greift sie die, an das Plangebiet angrenzenden, umliegenden zwei- bis dreigeschossigen Strukturen auf. Im Zusammenhang mit der maximalen Gebäudehöhe werden die Grundproportionen der Hauptgebäude somit städtebaulich verträglich festgesetzt. Außerdem dient die Festsetzung dazu, auch verhältnismäßig verdichtete Wohngebäudetypen, hier in Form einer Mehrfamilienhausbebauung zu ermöglichen und damit unterschiedlichen Nachfragegruppen für Wohnraum in Coesfeld Rechnung zu tragen.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird gemäß § 20 BauNVO auf ein Vollgeschoss festgesetzt. In Kombination mit den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (vgl. Kapitel 4.3.30) tritt eine Außenerscheinung von eingeschossigen Gebäuden ein und führt bei Gebäuden mit geneigten Dächern gleichzeitig zur Ausnutzung des Dachgeschosses. Bei Flachdächern kann ebenfalls ein weiteres Nicht-Vollgeschoss ergänzt werden. Die Festsetzung der Vollgeschosse begrenzt somit die Höhe von rückwärtigen Gebäuden im Inneren des Plangebietes und verhindert eine Steigerung der baulichen Dichte im Bestand des Allgemeinen Wohngebietes WA 2. Zugleich wird sichergestellt, dass die Bebauung in zweiter Reihe eine geringere Anzahl an Vollgeschossen aufweist und der Straßenrandbebauung untergeordnet ist.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird gemäß § 20 BauNVO auf drei Vollgeschosse festgesetzt und sichert somit das Bestandsgebäude in Kombination mit den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (vgl. Kapitel 4.3.30).

#### **4.3.4 Höhe baulicher Anlagen**

Wie bereits beschrieben, ist es das Ziel des Bebauungsplans die Bestandsstruktur zu sichern und die Innenentwicklung zu steuern. In dem Zuge wird die Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse (vgl. Kapitel 4.3.3) festgesetzt. Zudem ist ein Abgleich mit den First-, Trauf- und Attikahöhen erfolgt, sodass die Höhenfestsetzungen sich soweit möglich an der Höhenentwicklung der Bestandsgebäude orientieren und kleinteilige Spielräume erlauben.

Die Höhenfestsetzungen erfolgen in Metern über Normalhöhennull (NHN), um Bezug auf die Höhenlage der Bestandsstraßen nehmen zu können und da im Plangebiet ein leichtes Gefälle von ca. einem Meter besteht.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 soll die Bebauung eine Traufhöhe von 6,7 m, eine Firsthöhe von 11,5 m und eine Attikahöhe von 9,5 m bezogen auf das Höhenniveau der Erschließungsstraße nicht überschreiten. Entsprechend wird die maximale Traufhöhe von 88,7 m über NHN im Norden bzw. von 89,2 m über NHN im Süden des WA 1 festgesetzt, die maximale Firsthöhe von 93,5 m über NHN bzw. 94,0 m über NHN festgesetzt und die maximale Attikahöhe mit 91,5 m über NHN bzw. 92 m über NHN festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 soll die Bebauung eine Traufhöhe von 4,0 m, eine Firsthöhe von 8,0 m und eine Attikahöhe von 6,5 m bezogen auf das Höhenniveau der Erschließungsstraße nicht überschreiten. Entsprechend wird die maximale Traufhöhe von 86,0 m über NHN bis zu 87,0 m über NHN festgesetzt, die maximale Firsthöhe von 90,0 m über NHN bis zu 91,0 m über NHN festgesetzt und die maximale Attikahöhe mit 88,5 m über NHN bzw. 86,5 m über NHN festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 soll die Bebauung eine Traufhöhe von 6,0 m, eine Firsthöhe von 10,0 m und eine Attikahöhe von 7,5 m bezogen auf das Höhenniveau der Erschließungsstraße nicht überschreiten. Entsprechend wird die maximale Traufhöhe von 88,0 m über NHN bis zu 89,0 m über NHN festgesetzt, die maximale Firsthöhe von 92,0 m über NHN bis zu 93,0 m über NHN festgesetzt und die maximale Attikahöhe mit 89,5 m über NHN bzw. 90,5 m über NHN festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 soll die Bebauung eine Traufhöhe von 10,0 m, eine Firsthöhe von 14,7 m und eine Attikahöhe von 10,5 m bezogen auf das Höhenniveau der Erschließungsstraße nicht überschreiten. Entsprechend wird die maximale Traufhöhe von 92,5 m über NHN festgesetzt, die maximale Firsthöhe von 92,7 m über NHN festgesetzt und die maximale Attikahöhe mit 93,0 m über NHN festgesetzt.

#### **4.4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche**

##### **4.4.1 Bauweise**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 wird eine offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Diese wird wie folgt weiter eingeschränkt: In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die vorhandene und angrenzende Bebauung am Standort. Die Festsetzung offener Bauweisen für die Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes dient insbesondere dazu, dass die Abstandsflächen im Sinne des § 6 BauO NRW regulär Anwendung finden und hierdurch etwa die damit im Zusammenhang stehende ausreichende Belichtung und Belüftung des geplanten Siedlungskörpers sichergestellt wird. Die vorliegende Planung trägt demgemäß zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei. Darüber hinaus wird die bestehende kleinteilige Bebauung gesichert und Nachverdichtungspotenziale auf ein verträgliches Maß begrenzt.

#### 4.4.2 Baugrenzen

Zur Steuerung der Bebauung wird im Plangebiet zudem die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt. Ausnahmen sind nur im Umfang der Möglichkeiten der BauNVO durchführbar. Wesentliche Zielsetzung der Festsetzung der Baufelder innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 über Baugrenzen ist es, die Bestandsbebauung zu sichern und Spielraum für Nachverdichtungsmöglichkeiten einzuräumen.

##### Allgemeines Wohngebiet WA 1

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Baugrenzen in einem Abstand von fünf Metern zur Straßenverkehrsfläche der Billerbecker Straße festgesetzt. Die Tiefe der Baufelder orientiert sich an der bestehenden Bebauung und ist zwischen 25 m und 38,3 m tief.

##### Allgemeines Wohngebiet WA 2

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind insgesamt sechs Baufelder festgesetzt. Baugrenzen sichern die bestehende Bebauung mit einem Abstand von 3 m mit Ausnahme des Flurstücks 862. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Bestand, sichert eine Baugrenze das Bestandsgebäude mit einem Abstand von 1 Meter.

##### Allgemeines Wohngebiet WA 3

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind die Baugrenzen in einem Abstand von fünf Metern zur Straßenverkehrsfläche der Langen Stiege bzw. Stadtwaldallee festgesetzt. Die Tiefe der Baufelder orientiert sich an der bestehenden Bebauung und ist zwischen 17,9 m und 30,4 m tief.

##### Allgemeines Wohngebiet WA 4

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind die Baugrenzen in einem Abstand von fünf Metern zur Straßenverkehrsfläche der Billerbecker Straße bzw. Stadtwaldallee festgesetzt. Das Baufeld sichert das freistehende Eckgebäude (Stadtwaldallee 1).

#### 4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal sechs Wohnungen je Wohngebäude zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind maximal zwölf Wohneinheiten zulässig. Die Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl an Wohnungen je geplanten Wohngebäude dient dazu, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3 und WA 4 die bestehenden Wohngebäude im Sinne des städtebaulichen Konzeptes gesichert werden. Folglich kann der Gebietscharakter, bestehend aus einer Mischung von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern entlang der Billerbecker Straße, Stadtwaldallee und Langen Stiege gesichert werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Durch diese Festsetzung sollen Mehrfamilienhausbebauung und damit übergroße Einzelgebäude vermieden werden, die sich städtebaulich nicht in die kleinteilige Einfamilienhausstruktur einfügen würden. So kann der Charakter einer aufgelockerten Be-

bauung im Blockinnenbereich erhalten und unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindert werden. Auch aufgrund der Reduzierung des Verkehrsaufkommens und des Stellplatzbedarfs dient die Festsetzung auch dem Nachbarschutz.

#### **4.6 Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 i.V.m. §§ 12, 20 und 23 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gemäß des städtebaulichen Konzeptes, das die bestehende Struktur im Plangebiet sichern soll, ist es ein Ziel, die Stellplätze der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 den jeweiligen Gebäuden unmittelbar zuzuordnen und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorzugeben. In diesem Zusammenhang erfolgt die geplante Festsetzung der ausschließlichen Zulässigkeit der Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Zusammen mit den Regelungen zur GRZ kann hiermit zudem eine Steuerung der städtebaulichen Dichte erfolgen.

Außerdem werden städtebaulich unerwünschte Garagen oder Carports im Vorgarten z.B. unmittelbar an die Straßenverkehrsfläche angrenzend, ausgeschlossen. Dadurch wird sichergestellt, dass Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) in städtebaulich verträglicher Form errichtet werden und die städtebauliche Ordnung und Gestaltqualität erhalten bleiben. Die Regelung dient in Verbindung mit den Örtlichen Bauvorschriften der näheren Ausgestaltung der Vorgärten (vgl. Kapitel 4.11.1), sodass auch die Anzahl von Stellplätzen im Vorgartenbereich begrenzt wird.

Von dieser Festsetzung sollen Fahrradstellplätze im Sinne § 48 „Stellplätze, Garagen und Fahrradstellplätze“ BauO NRW ausgenommen sein. Diese Ausnahme wird in Kapitel Nebenanlagen definiert. Daher wird an dieser Stelle auf die entsprechenden Ausführungen zur Begründung verwiesen (vgl. Kapitel 0).

Der Bebauungsplan enthält keine weitergehende Regelung zur Zulässigkeit von Zufahrten zu Stellplätzen bzw. zur weiteren internen Wegeerschließung. Deren Errichtung ist demnach – in den Grenzen des § 19 Abs. 4 BauNVO – überall zulässig. Aufstellflächen sowie Zufahrten für die Rettungsverkehre, die bauordnungsrechtlich bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern nachzuweisen sind, bedürfen darüber hinaus keiner gesonderten planungsrechtlichen Regelung.

Carports im Sinne dieser Festsetzung sind wie Garagen zu behandeln.

#### **4.7 Nebenanlagen**

Nebengebäude sind dem Hauptgebäude zugeordnete, aber baulich untergeordnete Nebenanlagen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind Nebengebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 i.V.m. §§ 14, 20 und 23 BauNVO nur eingeschossig und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch die Begrenzung der Nebengebäude auf die Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen soll eine Raumwirkung auf den Straßenraum ausgeschlossen werden. Zudem wird so vermieden, dass rückwärtige Grundstücksbereiche überdimensional durch Nebenanlagen verbaut werden. Die Festsetzung wirkt in Verbindung mit der



Festsetzung zu Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätzen (vgl. Kapitel 4.6). Der rückwärtige Bereich der Grundstücke soll durch die Beschränkung von Bebauung freigehalten werden.

Zufahrten, Zuwege, nicht genehmigungspflichtige Gartenhäuser, Müllabstellplätze, überdachte Fahrradabstellplätze und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### **4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 zeichnerisch im Bebauungsplan gesichert.

Über die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sollen Belastungen privater Grundstücksflächen gesichert werden, die der Herstellung, der Duldung und dem künftigen Erhalt der bestehenden Erschließungsstiche inklusive Leitungen der Versorgungsinfrastruktur dienen sollen.

Vorgesehen ist der Erhalt von vier Zuwegungen, die der Erschließung von rückwärtigen Grundstücken dienen.

Erstens wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entlang der nördlichen Grundstücksgrenze auf dem Grundstück Gemarkung Coesfeld Stadt, Flur 19, Flurstück 535 (Billerbecker Straße 14a/b) zugunsten des Grundstücks Gemarkung Coesfeld Stadt, Flur 19, Flurstück 536 (Billerbecker Straße 14c) gesichert. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht besteht in einer Länge von 51,6 m und einer Breite von 3,2 m und ist zur Erschließung des Wohngebäudes Billerbecker Straße 14c unerlässlich.

Zweitens wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück Gemarkung Coesfeld Stadt, Flur 19, Flurstück 339 (Lange Stiege 25) zugunsten des Grundstücks Gemarkung Coesfeld Stadt, Flur 19, Flurstück 8 (Lange Stiege 25a) gesichert. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht besteht in einer Länge von 22,1 m und einer Breite von 3,0 m und ist zur Erschließung des Wohngebäudes Lange Steige 25a unerlässlich.

Drittens wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entlang der östlichen Grundstücksgrenze auf dem Grundstück Gemarkung Coesfeld Stadt, Flur 19, Flurstück 16 (Stadtwaldallee 1), zugunsten des Grundstückes Gemarkung Coesfeld Stadt, Flur 19, Flurstück 565 (Stadtwaldallee 1a) gesichert. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht besteht in einer Länge von rd. 16,5 m und einer Breite von 4,0-8,4 m und ist zur Erschließung des rückwärtigen Grundstücks unerlässlich.

Viertens wird ein Geh- und Fahrrecht von der dem Grundstück Gemarkung Coesfeld Stadt, Flur 19, Flurstück 848, Teilstück „A“ (Lange Stiege 23) zugunsten des Grundstücks Gemarkung Coesfeld Stadt, Flur 19, Flurstück 848, Teilstück „B“ (Lange Stiege 23a) gesichert. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht besteht in einer Länge von 22,84 m und einer Breite von 3,06 m und ist zur Erschließung des Wohngebäudes Lange Stiege 23a unerlässlich.

Zwar liegen Erschließungsbaukosten bereits auf dem Flurstück 16 (Stadtwaldallee 1) zugunsten des Flurstücks 565 (Stadtwaldallee 1a) sowie auf dem Flurstück 848, Teilstück „A“ (Lange Stiege 23) zugunsten des Flurstücks 848, Teilstück „B“ (Lange Stiege 23a) vor; da jedoch nur Geh- und Fahrrechte über die Baukosten gesichert sind, wird das Leitungsrecht zur infrastrukturellen Versorgung der rückwärtigen Grundstücke ergänzt.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist für die Nutzung der genannten Flurstücke unerlässlich und somit im in Rede stehenden Bebauungsplan zu sichern.

Innerhalb der genannten Erschließungsstiche sind keine Stellplätze vorgesehen. Die Stiche sind so schmal dimensioniert, dass auch ein temporäres Abstellen von Fahrzeugen den Verkehr der Anlieger stören würde. Hier besteht somit nicht die potenzielle Gefahr, dass Rettungsverkehre eingeschränkt werden.

## **4.9 Grün- und Wasserflächen**

### **4.9.1 Grünflächen**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Uferbereiche des Honigbaches, die als Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 WHG festgesetzt sind, werden – ergänzt um einen Uferbereich von 2,0 m Breite – mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ festgesetzt. Die privaten Grünflächen dienen als freiräumliche Abstandsfläche zum angrenzenden Bachlauf und bilden einen begrüneten Uferbereich aus. Durch die Freihaltung von jeglicher Bebauung werden Retentionsräume gesichert und Störungen des Abflusses vermieden.

### **4.9.2 Wasserflächen**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird eine Wasserfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt. Diese dient zur Sicherung des bestehenden Fließgewässers „Honigbach“. Dieser verläuft im Südwesten des Geltungsbereichs und mündet im – unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzenden Stadtwald – in die Fegetasche und anschließend in die Berkel. Der Honigbach hat somit einen hohen ökologischen Wert und eine wichtige Funktion in der Gewässerstruktur der Stadt Coesfeld und wird daher als Wasserfläche festgesetzt, um diese Funktion auch künftig zu sichern.

## **4.10 Erhalt von Bäumen**

Die zeichnerisch als „Erhaltung von Bäumen“ festgesetzten Bäume innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 3 und WA 4 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Für wegfallende Bäume sind vor Ort angemessene Ersatzpflanzungen mit gleichartigen, heimischen und standortgerechten Gehölzen, mindestens in der Qualität Hochstamm aus extra weitem Stand, 4x verpflanzt mit Drahtballierung, 18-20 cm durchzuführen. Fachgerechte Ergänzungsanpflanzungen sind zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bereich der festgesetzten Bäume (Kronenbereich zuzüglich 1 m) unzulässig.

Die Festsetzung ist das Ergebnis einer eingehenden Prüfung der Bäume im Plangebiet im Rahmen des Umweltberichts. Der Schutz der zeichnerisch gekennzeichneten Bäume ergibt sich aus dem Alter, der Größe und der Seltenheit der Arten. Zudem haben sie eine hohe stadtbildprägende Wirkung im südwestlichen Bereich des Plangebiets aufgrund der ausladenden Kronen und z.T. Einzelstellung und stellen ein wichtiges Bindeglied zum östlich gelegenen Stadtwald dar. Dies geht mit wichtigen klimatischen und ökologischen Funktionen einher. In der Festsetzung ist der

Erhalt und die fachgerechte Pflege eingeschlossen, sodass für wegfallende Gehölze entsprechende Ersatzanpflanzungen erfolgen müssen. Diese sind in gleichwertigem Maße und vor Ort vorzunehmen.

Bei den zum Erhalt festgesetzten Bäumen im Bereich Stadtwaldallee 1 handelt es sich um eine Rotbuche, eine Blutbuche, eine Kastanie und einen Tulpenbaum, die jeweils 90 bis 120 Jahre alt sind. Aufgrund des hohen Alters weisen sie entsprechend Höhen von 25 m bis 28 m und Kronenbreiten von 14 m bis 20 m auf. Insbesondere der Tulpenbaum ist in dieser Größe selten in Coesfeld vorzufinden und erhaltenswert. Hinsichtlich der Vitalität der Bäume sind diese als gesund oder leicht geschädigt einzustufen, wodurch die Erhaltenswürdigkeit der Bäume gestärkt wird. Lediglich einer der vier Bäume ist durch einen Pilzbefall leicht bis stärker geschädigt, weist jedoch trotzdem eine Reststandzeit von bis zu 20 Jahre auf und wird entsprechend als erhaltenswert festgesetzt.

Zudem besteht eine zum Erhalt festgesetzte Hainbuche im Kreuzungsbereich Stadtwaldallee und Lange Stiege, die als erhaltenswert eingestuft wird, da sie aufgrund der Einzelstellung und einer ausladenden Krone eine stadtbildprägende Wirkung für die Stadtwaldallee entfaltet.

Infolge der Festsetzung sind die Bäume insbesondere vor jeglichen Eingriffen in den Boden im Wurzelraum der Bäume zu schützen. Dabei ist ein Schutzstreifen von 1,0 m um die Kronen von Anschüttungen und Abgrabungen frei zu halten und auch weitere Baumaßnahmen, die dem Erhalt der Bäume entgegenstehen können, sind im unmittelbaren Umfeld zu unterbinden. Die einschlägigen Vorgaben sind dabei im Rahmen der Bauausführung und in Verantwortung der Bauleitung durch geeignete Schutzmaßnahmen einzuhalten.

#### **4.11 Gestalterische Festsetzungen**

Ziel der Planung ist es, ein Allgemeines Wohngebiet zu schaffen, das durch seine Gestaltung einen eigenen Charakter erhält, der sich in das bestehende Ortsbild einfügt. Um dieses Ziel planungsrechtlich zu sichern, werden für das Plangrundstück daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW festgesetzt. Ein Mindestmaß an gestalterischer Homogenität, die im Plangebiet bereits vorherrscht, soll weiter gewährleistet werden.

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans kann möglichst flexibel auch in der architektonischen Ausgestaltung und der Wahl der Materialität gebaut werden.

##### **4.11.1 Vorgärten und Einfriedungen**

Im Bebauungsplan werden „Vorgärten“ zeichnerisch festgesetzt. Mindestens 50 % der festgesetzten Vorgartenbereiche sind als unversiegelte und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen anzulegen. Auch Kies-, Stein-, Schotter- und Hackschnitzelflächen sind als Versiegelung zu werten. Genehmigungsfreie Bauvorhaben sind in den Vorgärten unzulässig.

Einfriedungen in den als „Vorgarten“ gekennzeichneten Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Einfriedungen der seitlichen oder rückwärtigen Gartenflächen der Allgemeinen Wohngebiete dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Einfriedungen in den Wohngebieten dürfen lediglich als lebende Hecken ausgeführt werden. Hinter den Hecken dürfen zur Abschirmung des rückwärtigen Gartenbereichs Zäune oder Mauern mit einer Höhe der maximal zulässigen Heckenhöhe, maximal jedoch 2,0 m und mit einem Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen von mindestens 0,5 m errichtet werden. Die Vorpflanzung einer Hecke in derselben Höhe ist verpflichtend.

#### **4.11.2 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern**

Bei Doppelhäusern sind Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Art und Farbe der Dacheindeckung, Dachüberstände, Ausführung der Gauben und Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf-, Firsthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung ebenso einheitlich zu gestalten. Bei untergeordneten Teilflächen (max. 15% der jeweiligen Wandflächen) dürfen auch andere Materialien oder Farbgebungen verwendet werden.

#### **4.11.3 Dacheindeckung**

Alle geneigten Dächer mit einer Dachneigung von  $> 15^\circ$  sind mit Dachziegeln und/oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben einzudecken:

- Rot: 2001, 2010, 3003, 3013, 3016
- Grau-anthrazit: 8019
- Rot-braun: 3009, 8012

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen sind nicht zulässig.

Die Farb- und Materialauswahl ermöglicht einen ausreichenden Spielraum für Eigentümer:innen und sichert gleichzeitig eine aufeinander abgestimmte Dachlandschaft, die im Bestand bereits vorhanden ist.

#### **4.11.4 Solaranlagen**

Solaranlagen sind nur auf Hauptgebäuden mit geneigten Dächern  $> 5^\circ$  zulässig, wenn sie parallel auf dem Dach liegen, auf dem sie aufgebaut sind, reflexionsfreie Module verwendet werden, die Solaranlagenoberkante max. 0,2 m über der Dachhaut liegt.

Aufgeständerte Solaranlagen auf Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von  $< 5^\circ$  sind zulässig, wenn sie über einer Dachbegrünung errichtet werden, reflexionsfreie Module verwendet werden, die Solaranlagenoberkante nicht höher als 1,0 m über der Dachhaut liegt und die Solaranlage von öffentlichen Verkehrswegen nicht einsehbar ist.

Darüber hinaus sind die Vorgaben der Bauordnung NRW zu berücksichtigen.

#### **4.11.5 Dachbegrünung**

Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von  $< 20^\circ$  sind auf 60 % der Fläche mit heimischen Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht soll eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen.

#### **4.11.6 Materialien und Farben von Fassaden**

Zur Sicherung des vorhandenen Ortsbildes werden Vorgaben zur Fassadengestaltung gemacht. Die Außenwandflächen der Hauptgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis

WA 4 sind als Verblendmauerwerk oder Putzfassade in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben herzustellen:

#### Verblendmauerwerk

- Rot: 2010, 2012, 3002, 3004, 3011, 3012, 3022
- Grau: 7015, 7032, 7035, 7047, 9006
- Beige: 1001, 1002, 1015

#### Putz

- Grau: 7032, 7035, 7047, 9006
- Weiß: 9001, 9003, 9010, 9016
- Beige: 1001, 1002, 1015

Untergeordnete Fassadenteile (pro Hausseite 25 %) sowie Fenster, Türen und Dachrandabdeckungen dürfen von diesen Festsetzungen abweichend in anderen Materialien ausgeführt werden. Hochglänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Die Farb- und Materialauswahl ermöglicht einen ausreichenden Spielraum für Eigentümer:innen und sichert gleichzeitig eine Gebäudegestaltung, die aufeinander abgestimmt ist und das bestehende Ortsbild in dem Coesfelder Wohngebiet aufgreift.

#### **4.11.7 Nicht-Vollgeschosse**

Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20° im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 muss das oberste Nicht-Vollgeschoss um mindestens 1,5 m allseitig gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringen, um eine dreigeschossige Wirkung von Flachdachgebäuden mit zwei Vollgeschossen und einem Nicht-Vollgeschoss von der Billerbecker Straße aus zu vermeiden.

#### **4.11.8 Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften**

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 69 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

#### **4.12 Vorschriften zur Entwässerung**

Ziel der Planung ist es, ein Allgemeines Wohngebiet zu schaffen, das den Bestand sichert und weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten eröffnet. Um dieses Ziel planungsrechtlich zu sichern und eine geeignete Entwässerung bei einer potenziellen zusätzlichen Versiegelung von Flächen zu gewährleisten, werden für das Plangrundstück daher Vorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) festgesetzt.

Die Vorschriften der Entwässerung beruhen auf gutachterlichen Untersuchungen und den bestehenden Rahmenbedingungen der Entwässerung im Plangebiet (vgl. Kapitel 5.4).

##### **4.12.1 Entwässerung im Bereich A**

Da die im zeichnerisch festgesetzten Bereich A anstehenden gemischtkörnigen Sandmergel als gering durchlässig einzustufen sind und mit den abzuleitenden Durchlässigkeitsbeiwerten von

maximal mit  $k_f, k < 1 \cdot 10^{-6}$  m/s unterhalb des nach DWA-Regelwerk A 138 zulässigen Durchlässigkeitsspektrums liegen, ist die Versickerung von Niederschlagswasser in diesem Bereich nicht zulässig und nicht umsetzbar. Entsprechend wird festgesetzt, dass im zeichnerisch festgesetzten Bereich A das Niederschlagswasser der zusätzlich versiegelten Flächen gedrosselt in das vorhandene öffentliche Kanalnetz einzuleiten ist. Das private Retentionssystem ist für ein Wiederkehrintervall von  $T = 50$  Jahre und einer spezifischen Gebietsabflussspende von maximal 30 l/(s\*ha) durch den Anschlussnehmer zu errichten und dauerhaft zu betreiben.

Die Retentionsanlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu errichten und zu betreiben. Die Retentionsräume sind gemäß DWA A 117 in Verbindung mit den mittleren Abflussbeiwerten  $C_m$  der DIN 1986 Teil 100 zu dimensionieren.

Der Grundstückseigentümer hat für die Planung der Retentionsanlage und der Führung des Überflutungsnachweises einen Fachplaner zu beauftragen und die Planung im Rahmen des Bauantragsverfahren vorzulegen.

Das Retentionsvolumen kann durch abflussmindernde Systeme wie z. B. Retentionsgründächer oder Verzicht auf Versiegelung verringert werden. Die Retentionsanlage kann mit einer Regenwasserzisterne kombiniert werden.

#### **4.12.2 Entwässerung im Bereich B**

Die im zeichnerisch festgesetzten Bereich B anstehenden Terrassensande sind als schwach schluffige bis schluffige Sande ausgeprägt. Hier kann der anzusetzende mittlere Bemessungsdurchlässigkeitsbeiwert mit  $k_f, Bem = 3 \cdot 10^{-6}$  m/s beziffert werden und liegt somit im unteren Bereich des nach DWA-Regelwerk A 138 zulässigen Durchlässigkeitsspektrums.

Aus gutachterlicher Sicht ist hier eine Versickerung von Niederschlagswasser in Teilbereichen zwar prinzipiell möglich, durch die vergleichsweise niedrigen  $k_f$ -Werte ergeben sich jedoch sehr lange Einstauzeiten und damit resultierend auch die Gefahr bei niederschlagsintensiven Witterungsperioden, dass es zu einem Überstau der Versickerungsanlagen kommt. Anderenfalls müssten etwaige Versickerungsanlagen sehr groß dimensioniert werden, um entsprechende Rückhaltevolumina zu schaffen.

Sofern im zeichnerisch festgesetzten Bereich B durch ein ergänzendes lokales hydrogeologisches Gutachten die Möglichkeit einer allgemeinwohlverträglichen Versickerung von Niederschlagswasser nachgewiesen wird, kann eine Versickerungsanlage gemäß den Festsetzungen und Hinweisen des Bereiches C unter Verwendung des neu ermittelten  $k_f$ -Wertes errichtet und betrieben werden. Alternativ sind die Festsetzungen und Hinweise des Bereiches A anzuwenden und zu beachten.

#### **4.12.3 Entwässerung im Bereich C**

Die im zeichnerisch festgesetzten Bereich C anstehenden Decksande sind als hinreichend wasserdurchlässig anzusprechen. Der Bemessungsdurchlässigkeitsbeiwert kann im Mittel mit  $k_f, Bem = 1,5 \cdot 10^{-5}$  m/s in Ansatz gebracht werden. Aus gutachterlicher Sicht ist hier eine Versickerung von Niederschlagswasser gut möglich und bei den ermittelten Durchlässigkeiten auch gut umsetzbar.

Entsprechend ist im zeichnerisch festgesetzten Bereich C das unbelastete Niederschlagswasser der zusätzlich versiegelten privaten Flächen auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Bodenzone mittels Mulden oder Rigolen gemäß den a. a. R. d. T. zur Versickerung zu bringen. Es **Bebauungsplan Nr. 167 Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege**

ist durch Fachplanung nachzuweisen, dass ein 50-jährliches Regenereignis auf dem Grundstück schadlos zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden kann. Die erforderlichen Versickerungsanlagen sind auf Basis der Bodenkennwerte zu planen.

Je Grundstück ist für die Regenwasserversickerung ein Antrag auf Einleitung in das Grundwasser bei der Unteren Wasserbehörde Kreis Coesfeld zu stellen.

Die Entwässerungs- und Versickerungsanlagen sind durch den Grundstückseigentümer zu errichten und die Funktion ist dauerhaft zu gewährleisten.

#### **4.13 Nachrichtliche Übernahme**

##### **4.13.1 Überschwemmungsgebiet**

Im Geltungsbereich befinden sich im Bereich des Honigbaches festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Diese werden gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Sinne des § 76 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes nachrichtlich übernommen.

##### **4.13.2 Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet „Wasserschutzgebiet Coesfeld“ mit der Schutzzone III. Dieses wird gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen.

Die zugehörige Wasserschutzgebietsverordnung vom 29.09.1982 in der Fassung der Änderungsverordnung vom 12.10.2005 (bei Bedarf anzufordern unter Kreis Coesfeld, Abt. 70.3 - Umwelt / Wasserwirtschaft, 48651 Coesfeld - Tel. 02541 / 18-7330) ist bei allen Baumaßnahmen zu beachten. Bei allen zukünftigen Einzelbauvorhaben innerhalb des Plangebietes ist die Abt. 70.3 - Umwelt / Wasserwirtschaft des Kreises Coesfeld zwecks Prüfung der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu beteiligen. Die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke ist durch Anbindung an das öffentliche Netz zu gewährleisten. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen erforderlich sein, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen. Die Benutzung des Grundwassers durch den Betrieb einer Wärmepumpe mit Erdwärmesonden ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht zulässig. Ein entsprechender Hinweis mit den weiterführenden Anforderungen zur Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes ist in den Bebauungsplan integriert.

## 5. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### 5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Billerbecker Straße, Lange Stiege und Stadtwaldallee. Der erforderliche Stellplatzbedarf ist auf den Grundstücken nachzuweisen, sodass zusätzliche Parkvorgänge und damit einhergehende negative Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit im Bereich der öffentlichen Straßen vermieden werden.

### 5.2 Versorgung des Gebietes

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen Medien (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) ist grundsätzlich gegeben. Die Trinkwasserversorgung ist quantitativ und qualitativ gesichert. Die Bebauung innerhalb des Plangebietes ist bereits an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen.

### 5.3 Löschwasserversorgung

Eine Löschwasserversorgung des Plangebietes wird im Rahmen des Grundschutzes der Stadt Coesfeld gewährleistet.

Gemäß dem Technischen Regelwerk des DVGW (Arbeitsblatt W 405) ist in Anlehnung an ein Allgemeines Wohngebietes mit  $\leq 3$  Vollgeschosse eine Löschwassermenge von  $96 \text{ m}^3/\text{h}$  über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Aufgrund des Konzessionsvertrages zwischen der Stadt Coesfeld und den Stadtwerken Coesfeld GmbH kann hierfür auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden. Im Plangebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung über die Hydranten in der Straße sichergestellt.

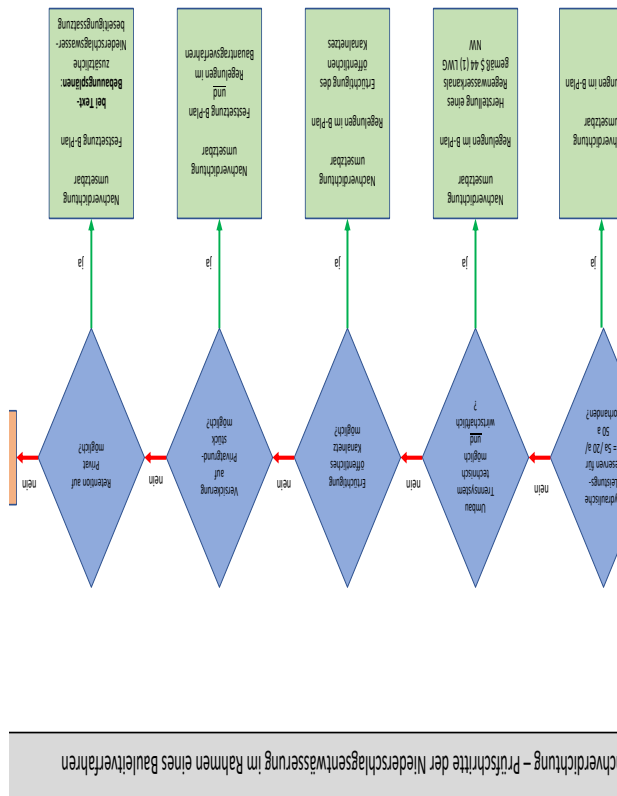
### 5.4 Entwässerung, insb. Niederschlagswasser

Bei der Entwässerung eines Grundstücks ist zwischen Schmutz- und Regenwasser zu unterscheiden. Liegt ein Trennsystem vor, geht Schmutzwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal und Regenwasser aus Dachrinnen und Abläufen (z.B. Terrassen) in den öffentlichen Regenwasserkanal – je über private Leitungen im Grundstück. Bei einem Mischwasserkanalsystem, wird das anfallende Schmutzwasser und Regenwasser vermischt in den einen öffentlichen Kanal abgeleitet. In der Billerbecker Straße, Stadtwaldallee und Lange Stiege ist jeweils ein Mischwasserkanalsystem vorhanden. In der Straße Stadtwaldallee besteht zwischen der Kreuzung Stadtwaldallee / Wahrkamp bis zum Honigbach ergänzend ein Regenwasserkanal, der in den Honigbach eingeleitet wird.

Die Schaffung potenzieller Nachverdichtungsmöglichkeiten im Plangebiet ist einhergehend mit einer höheren Versiegelung und einer Erhöhung der abzuleitenden Niederschlagswassermengen. Aufgrund der Zunahme von Starkregenereignissen stößt das öffentliche Kanalnetz in Teilbereichen des Stadtgebietes Coesfelds bei baulichen (Nachverdichtungs-)Maßnahmen an die Grenzen der Belastbarkeit. Die vorhandene Kanalisation ist somit für die ungedrosselte Ableitung



des anfallenden Niederschlagswassers nicht ausgelegt. Da eine Verschlechterung des Entwässerungskomforts und ein erhöhtes Risiko von Überflutungen bei Starkregen für die bestehende Bebauung zu vermeiden ist, wurden Versickerungsmöglichkeiten für das Plangebiet geprüft:



Nachverdichtung – Prüfschritte der Niederschlagsentwässerung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens

Die bestehende Kanalisation ist nicht für die ungedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers geeignet, entsprechend wurde geprüft, ob ein Umbau in ein Trennsystem möglich ist. Um einer Verschlechterung des Entwässerungskomforts und dem erhöhten Risiko von Überflutungen bei Starkregen entgegen zu wirken, sieht der Gesetzgeber bei Mischwassernetzen perspektivisch die Umwandlung in ein Trennsystem mit idealerweise ortsnaher Einleitung von Regenwasser vor. Bei der Umsetzung sind die Wirtschaftlichkeit und technische Umsetzbarkeit in den Entscheidungsprozess einzubeziehen.

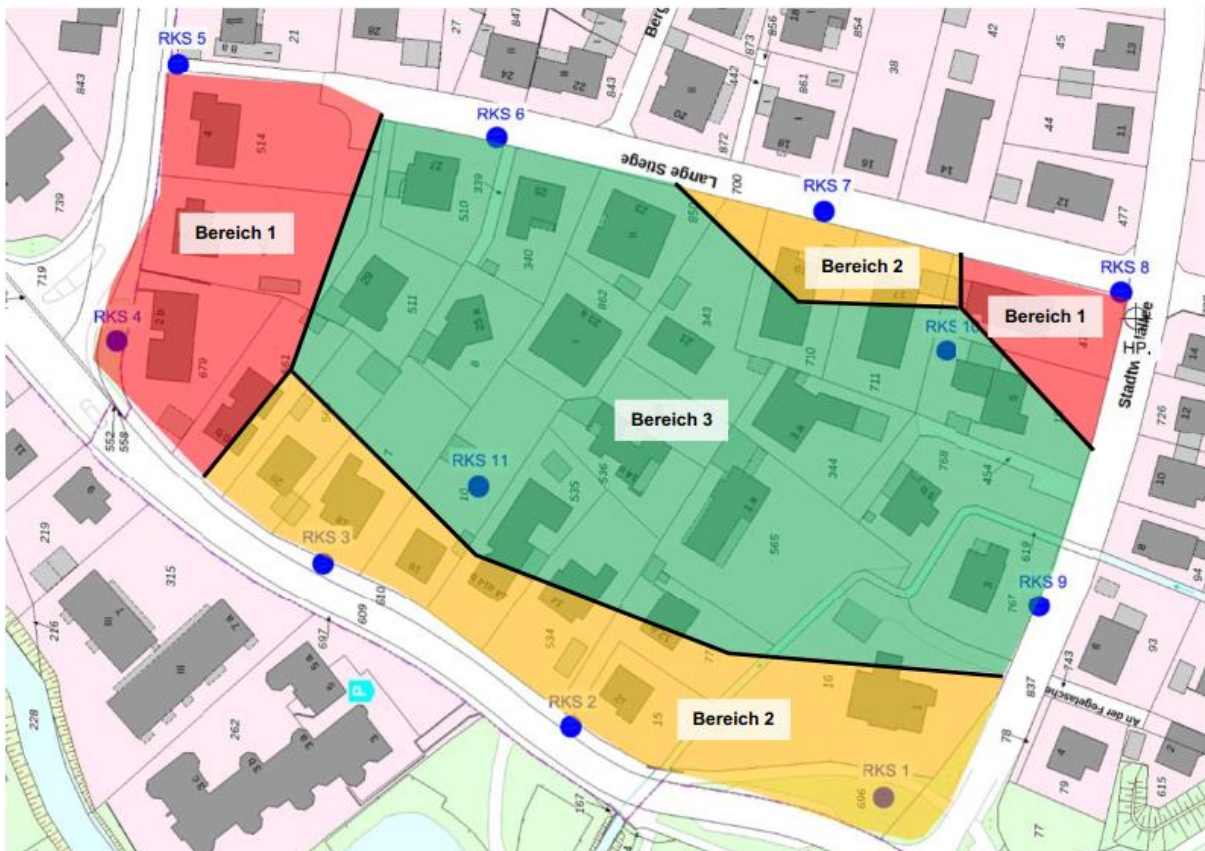
Der Umbau in ein Trennsystem ist aufgrund fehlender Vorfluttiefe des Honigbaches und damit nicht realisierbarer Retention technisch nicht umsetzbar. Die Ertüchtigung des Mischwassersys-

tems würde sich nicht nur auf das Plangebiet begrenzen, sondern auch die Größerdimensionierung weiterer Kanalhaltungen im südlich angrenzenden Bereich erforderlich machen. Im Hinblick auf die geringfügige Nachverdichtung ist die Erweiterung des bestehenden Mischwasserkanals wirtschaftlich nicht zu rechtfertigen.

Kann die Gemeinde Ihre Abwasserbeseitigungspflicht aus Wirtschaftlichkeitsgründen in einem Plangebiet nicht durch die Herstellung eines Trennsystems nachkommen, um Ihre Abwasserbeseitigungspflicht nach § 46 Abs. 1 Satz 2 Nr.4 LWG NRW zu erfüllen, darf sie dem Grundstückseigentümer Pflichten auferlegen. Hierbei ist zunächst die Verrieselung/Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu prüfen. Ist dieses technisch nicht umsetzbar, können Regelungen zur Drosselung und /oder Retention zum Schutz der Überlastung des Kanalnetzes und Überflutung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit wurde für das Plangebiet „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“ ein Hydrogeologisches Gutachten von GeoConsult Dülmen im Juni 2024 erstellt. Im Ergebnis ist das Gebiet hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung in drei Homogenbereiche zu unterteilen (s. nachfolgende Abbildung):

- Nördlicher Bereich Bergallee (RKS 4 und RKS 5) sowie südöstlicher Eckbereich (RKS 8)
- Westlicher Bereich (RKS 1 bis RKS 3) und Teile des östlichen Bereiches (Umfeld RKS 7)
- Zentraler östlicher und zentraler südlicher Bereich (RKS 6 sowie RKS 9 bis RKS 11)



Skizzenhafte Einteilung der Homogenbereiche für die Versickerungsfähigkeit (© GeoConsult Dülmen)

Zur Sicherstellung einer allgemeinwohlverträglichen Niederschlagswasserbewirtschaftung neu versiegelter Flächen sind Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan integriert worden

(vgl. Kapitel 4.12), die auf den o.g. Prüfschritten der Niederschlagsentwässerung begründet sind. Der in der Abbildung »Skizzenhafte Einteilung der Homogenbereiche für die Versickerungsfähigkeit« dargestellte Bereich 3 kann als hinreichend wasserdurchlässig bezeichnet werden, weshalb eine Versickerung von Niederschlagswasser mittels Mulden oder Rigolen möglich ist. Im Bereich 1 überwiegen gemischtkörnige Sandmergel, die nur gering durchlässig und für die Versickerung vor Ort nicht geeignet sind. Aus diesem Grund ist in den Bereichen eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswasser in das vorhandene öffentliche Kanalnetz über ein private Retentionsanlage festgesetzt. Im Bereich 2 kann durch ein ergänzendes hydrogeologisches Gutachten die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser nachgewiesen werden und anschließend die definierten Vorgaben des Bereichs 3 zugrunde gelegt werden. Ohne ergänzendes Gutachten sind die Regelungen des Bereichs 1 anzuwenden.

Die Dimensionierung der Versickerungs- bzw. Retentionsanlagen sind im Kapitel 4.12 dargelegt und beruhen auf eine 50-jährlichen Regenereignis. Es ist darauf hinzuweisen, dass die genannten Festsetzungen sich lediglich auf zusätzlich versiegelte private Flächen im Vergleich zum Versiegelungsgrad beim Inkrafttreten der Satzung beziehen.

In Ergänzung zu den genannten Festsetzungen wird empfohlen, bei neuen Gebäuden eine wassersensible Bauweise zu berücksichtigen. Durch eine Oberkante des Erdgeschossfußbodens von mindestens 25 cm über der Erschließungsstraße kann ein natürlicher Überflutungsschutz installiert werden. Alle weiteren Zutrittsöffnungen unterhalb der OKFF sind gegen Überflutung bzw. drückendes Wasser zu sichern. Zudem hat sich jeder Eigentümer gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau von Rückstausicherungen zu schützen.

## **5.5 Abfallentsorgung**

Die Entsorgung erfolgt bereits vorschriftsgemäß durch ein von der Stadt Coesfeld konzessioniertes Unternehmen. Die Entsorgung zusätzlicher Mengen in dem zu erwartenden Umfang bringen keine umwelterheblichen Probleme mit sich.

## **6. NATUR UND UMWELT**

### **6.1 Rechtliche Grundlagen / Verfahren**

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Aus der Anwendung des Vollverfahrens resultieren Handlungserfordernisse, welche die Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes beinhalten.

### **6.2 Umweltbericht**

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wird im Einzelnen auf den Umweltbericht verwiesen. Der Umweltbericht ist als Anlage der Begründung beigelegt.

### **6.3 Artenschutz**

Die Artenschutzprüfung wurde vom „gruenplan büro für landschaftsplanung“ aus Dortmund im Jahr 2013 erarbeitet und ist in den Umweltbericht in Kapitel 4.2.2 bzw. 4.2.2.1 integriert. Das Gutachten stellt die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar und prüft, ob durch das geplante Vorhaben generelle artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

Im Rahmen einer Recherche wurde das Fundortkataster des LANUV (LINFOS-Informationssystem) sowie das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ des LANUV für das Plangebiet abgefragt. Im Fundortkataster sind keine Fundorte planungsrelevanter Arten im Umfeld des Plangebietes (300 Meter) bekannt. Das Fachinformationssystem führt innerhalb des für das Plangebiet relevanten Messtischblattquadranten (5x5 km) in der Artengruppe der Fledermäuse elf Fledermausarten auf. Diese Arten sind im Großraum nachweislich vorzufinden, wobei ein Vorkommen im Plangebiet nicht unmittelbar abzuleiten ist. Grundsätzlich ist ein Vorhandensein von siedlungstypischen und gebäudenutzenden Fledermausarten zu erwarten. Insbesondere ein Vorkommen der häufigen und anpassungsfähigen Zwergfledermaus ist wahrscheinlich.

Im Rahmen der Begehung am 27.04.2023 wurden keine unmittelbaren Hinweise auf eine Nutzung des Eingriffsbereichs durch planungsrelevante Arten erbracht. Ein erhöhtes Lebensraum-potenzial für planungsrelevante Arten wurde zudem nicht festgestellt. Als Zufallsbeobachtungen wurden siedlungstypische Vogelarten wie Ringeltaube, Amsel, Meisenarten sowie Dohlen erfasst. An den Gebäudefassaden wurden keine Schwalbennester festgestellt. Sonstige Gebäudebrüter wie Mauersegler oder Haussperling sind als Brutvögel zu erwarten. Ebenfalls ist ein Vorkommen von planungsrelevanten Gebüschbrütern wie Nachtigall, Bluthänfling und Girlitz in naturnah gestalteten Gärten des Plangebietes möglich. Aufgrund fehlender Lebensraumeignung kann ein Vorkommen sonstiger in der Messtischblattauswertung gelisteter Vogelarten im Vorfeld

weitgehend ausgeschlossen werden. Auch ein Vorkommen des Laubfroschs ist nicht zu erwarten, da geeignete Laichgewässer und Landhabitats fehlen.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung lassen durch die nachträgliche planungsrechtliche Steuerung innerhalb eines bestehenden Wohngebietes sich keine unmittelbaren Eingriffe ableiten. Durch den Erhalt von Altbäumen bleiben potenzielle Habitatstrukturen erhalten und auch die voraussichtlich fortbestehenden Gartennutzungen erhalten geeignete Lebensraumstrukturen für nicht gänzlich auszuschließende Gebüschbrüter.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht können sich jedoch Konflikte bei Gebäudeabbrüchen und der Entnahme von Gehölzen und Altbäumen ergeben. Vor diesem Hintergrund sollten folgende Hinweise zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen berücksichtigt werden:

Im Plangebiet sind die Vorgaben des § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz zu beachten. Zur Vermeidung der Tötung von Individuen der europäischen Vogelarten sind Baumfällungen und Gehölzrodungen in Anlehnung an die gesetzlichen Regelungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen. Um den Verbotstatbestand der Tötung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für ggf. gebäude-nutzende Fledermausarten bei Gebäudeabbrüchen auszuschließen, sind Abbrucharbeiten im Zeitraum vom 15. August bis 31. Oktober zu beginnen. Ein Abriss außerhalb dieser Zeiträume bzw. in den Fortpflanzungs- und Überwinterungszeiten ist nur möglich, wenn die Gebäude vorab durch einen ökologischen Fachgutachter auf einen möglichen Fledermausbesatz und gleichzeitig auf Vorkommen gebäudebrütender Vogelarten kontrolliert wurden und die Überprüfung keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte erbracht hat.

In der Zusammenschau werden nach derzeitigem Kenntnisstand sowie unter Beachtung von Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

## 7. SONSTIGE BELANGE

### 7.1 Bodendenkmäler

Im Falle von Abbrüchen ab der Bodengleiche, (Neu-)Bauvorhaben oder sonstigen mit Bodeneingriffen verbundenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs ist grundsätzlich von der Notwendigkeit (bauvorgreifender) archäologischer Dokumentationsmaßnahmen auszugehen, deren Art und Umfang sich nach den jeweiligen Ausführungsplanungen richten. Im Falle einer Konkretisierung von Vorhaben ist daher eine rechtzeitige Kontaktierung der LWL-Archäologie für Westfalen auf Basis aussagekräftiger Planungsunterlagen (vor allem hinsichtlich Eingriffsflächen und -tiefen, im Zusammenhang mit zur Abriss vorgesehenen Bestandsbebauung inkl. vorhandener Unterkellerung) hinsichtlich einer Beurteilung unerlässlich. Die Mitteilung ist bei der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich einzureichen.

Für die Dokumentation der durch die Maßnahmen in ihrem Bestand gefährdeten Bodendenkmäler ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen. Gemäß § 27 (1) DSchG NRW sind die Kosten der archäologischen Untersuchungen im Rahmen der beabsichtigten Maßnahmen durch den Verursacher zu tragen. Darüber hinaus wird auf die Bestimmungen des § 26 (2) DSchG NRW (Betretungsrecht) hingewiesen.

Grundsätzlich sind Bodeneingriffe sind auf ein absolutes Minimum zu reduzieren und Befunde besonderer wissenschaftlicher Bedeutung zu erhalten.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 7.2 Wasser

#### *Niederschlagsentwässerung*

Grundsätzlich ist zu beachten, dass Starkregenereignisse nicht immer vollständig von den Entwässerungssystemen der Kommunen, wie Kanalnetze, oberirdische Gewässer und eine Versickerung im Untergrund (Grundwasser) aufgenommen werden können, so dass es zu Überflutungen von Gelände, Straßen und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer des Grundstücks durch fachgerechte Planung und Wartung der privaten Entwässerungsanlage schützen. Für Grundstücke ist durch Überflutungsnachweis zu prüfen, wie das Regenwasser, das bei einem 50-jährlichen Regenereignis kurzzeitig nicht durch die private Entwässerungsanlage aufgenommen wird, auf dem Grundstück schadlos zurückgehalten werden kann.

Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF) mindestens 25 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen. Alle weiteren Zutrittsöffnungen unterhalb der OKFF sind gegen Überflutung bzw. drückendes Wasser zu sichern.

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau von Rückstausicherungen zu schützen.

### *Wasserschutzgebiet*

Die zugehörige Wasserschutzgebietsverordnung vom 29.09.1982 in der Fassung der Änderungsverordnung vom 12.10.2005 (bei Bedarf anzufordern unter Kreis Coesfeld, Abt. 70.3 - Umwelt / Wasserwirtschaft, 48651 Coesfeld - Tel. 02541 / 18-7330) ist bei allen Baumaßnahmen zu beachten.

Bei allen zukünftigen Einzelbauvorhaben innerhalb des Plangebietes ist die Abt. 70.3 - Umwelt / Wasserwirtschaft des Kreises Coesfeld zwecks Prüfung der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu beteiligen.

Die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke ist durch Anbindung an das öffentliche Netz zu gewährleisten. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen erforderlich sein, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.

Die Benutzung des Grundwassers durch den Betrieb einer Wärmepumpe mit Erdwärmesonden ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht zulässig.

### **7.3 Kampfmittel**

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Luftbildauswertung stattgefunden. Dabei ist für Teilflächen eine Belastung festgestellt worden. Vor Baubeginn ist für diese Teilflächen eine Sondierung erforderlich. Bei Munitionsfunden, bei Erdaushub mit außergewöhnlicher Verfärbung oder bei verdächtigen Gegenständen sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Ordnungsbehörde der Stadt Coesfeld oder die Polizei zu verständigen.

### **7.4 Altlasten**

Hinweise auf Altstandorte, Altlasten, Altablagerungen, altlastverdächtige Flächen oder schädliche Bodenveränderungen liegen nach derzeitigem Kenntnisstand sowie nach Auswertung des Geoinformationsportals des Kreises Coesfeld nicht vor.

### **7.5 Energetische Sanierung von Gebäuden**

Bei der energetischen Sanierung der Gebäude können die festgesetzten Höhenmaße und die überbaubaren Flächen geringfügig überschritten werden (§ 6 Abs. 14 BauO NRW). Die Baumaßnahme muss der Verbesserung des Wärmeschutzes dienen; die Stärke der Verklammerung an der Fassade und/oder die Anhebung der Dachhaut darf nicht mehr als 0,25 m betragen. Für diese Maßnahmen muss ein Bauantrag an die Bauaufsichtsbehörde gestellt werden.

### **7.6 Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept**

„Coesfeld macht Klimaschutz“ so lautet der Slogan des integrierten Klimaschutzkonzeptes, das der Rat der Stadt Coesfeld im November 2018 beschlossen hat. Deshalb sind bei der Umsetzung aller Baumaßnahmen die Klimaziele der Stadt Coesfeld anzustreben.

Hinsichtlich der Strom- und Wärmeversorgung wird eine Versorgung mit regenerativen Energieträgern im Sinne der Zielerreichung des Klimaschutzkonzeptes für Coesfeld empfohlen.

Für die Anpflanzung von Bäumen, Hecken, Sträuchern sind möglichst standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Des Weiteren sollte darauf geachtet werden, dass möglichst Arten gepflanzt werden, die der zukünftigen Klimaanpassung gerecht werden. Zu beachten ist hierbei auch, dass Arten gepflanzt werden, die Nahrungsquellen für Insekten, Vögel und Kleinlebewesen bieten. Fassadenbegrünungen leisten einen zusätzlichen sinnvollen Beitrag zum Klimaschutz.

Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggf. sind versickerungsfähige Pflasterungen und Vergleichbares einzusetzen.

Für die Außenbeleuchtung der Grundstücke sind insektendichte, eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000° K (warmweiß) zu verwenden. Öffentliche Verkehrsflächen sind hiervon aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **7.7 Brandschutz**

Es ist sicherzustellen, dass gemäß § 5 BauO NRW von öffentlichen Verkehrsflächen für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen ist. Zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte (tragbare Leitern) der Feuerwehr führt. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein.

Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nicht abgestellt werden.

### **7.8 Einsichtnahme von Vorschriften**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld eingesehen werden.



## 8. REALISIERUNG DER PLANUNG

Das Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum. Durch den Bebauungsplan ist eine städtebauliche Steuerung für potenzielle Umbauten im Bestand und Neubauten im Geltungsbereich geschaffen, die Vorgaben für Eigentümer:innen bzw. Bauende schafft. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 9. FLÄCHENBILANZ

Plangebiet insgesamt	22.502 m <sup>2</sup>	100%
Allgemeines Wohngebiet	21.663 m <sup>2</sup>	96,3 %
Grünfläche	500 m <sup>2</sup>	2,2 %
Wasserfläche	590 m <sup>2</sup>	2,6 %

Stadt Coesfeld,  
aufgestellt im November 2024

Die Bürgermeisterin  
Fachbereich 60 -Planung, Bauordnung, Verkehr-