

## **Abwägungstabelle zum Bebauungsplan Nr. 167: “Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“**

Zusammenfassung der Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

### **Inhalt**

- 1. Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB .....2**
- 2. Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB .....9**

1. Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB				
<p><u>Vorbemerkung:</u> Die <b>frühzeitige Beteiligung</b> nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 03.07.2023 bis einschließlich 11.08.2023 statt. In diesem Rahmen wurden folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlage 7) geäußert.</p>				
Nr.	Stellungnahme	Inhalt der Anregung	Stellungnahme Verwaltung	Abwägungsvorschlag
1.1	ST Nr. 1.1	Es wird angeregt, die festgesetzten Gebäudehöhen nach erfolgtem Aufmaß mit dem Bestand abzugleichen und in der Planzeichnung darzustellen. Ggf. sollten die festgesetzten Höhen an den Bestand angepasst werden.	Die festgesetzten Gebäudehöhen werden mit dem Aufmaß der Höhen der Bestandsgebäude abgeglichen, um die Höhenfestsetzungen hinsichtlich ihrer Orientierung am Bestand zu prüfen. Auf Basis des Abgleichs werden die Höhenfestsetzungen wie folgt angepasst: Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die maximale Traufhöhe von 6,5 m auf 6,7 m erhöht. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird die maximale Firsthöhe von 7,5 m auf 8,0 m erhöht. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird die maximale Firsthöhe von 9,5 m auf 10,0 m erhöht. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird die maximale Firsthöhe von 14,5 m auf 14,7 m und die maximale Traufhöhe von 9,5 m auf 10,0 m erhöht. Auf Basis der Anpassungen befinden sich die Bestandsgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten überwiegend innerhalb der maximal festgesetzten Trauf-, First- und Attikahöhen. Gebäude, die bereits im Bestand, deutlich höher als die Gebäude im Umfeld sind, werden auf den Bestand gesetzt, um langfristig keine Zunahme der Gebäudehöhen im Quartier zu ermöglichen.	Der Anregung wird gefolgt.

<p>1.2</p>		<p>Es wird angeregt, auf eine Festsetzung der Attikahöhe und die damit verbundene Flachdachbebauung zu verzichten. Eine Attikahöhe von 9,50 m, wie sie derzeit entlang der Billerbecker Straße festgesetzt wird, ermöglicht nach den Regelungen der Bauordnung auch unter Berücksichtigung der festgesetzten zweigeschossigen Bebauung, Gebäude mit einer voll dreigeschossigen Fassadenansicht. Zudem ermöglicht eine entsprechende Festsetzung, wie auch das in der Nachbarschaft (Billerbecker Straße 7/ 7a) vorhandenen Beispiel zeigt, die Anordnung von Dachterrassen und /oder Erschließungsgängen oberhalb des 1.OG. Damit verbunden ist eine Einsichtnahme in die jeweiligen Nachbargrundstücke, die die Qualität der Bestandsbebauung und insbesondere die Nutzung der privaten Gartenzonen und wohnungsnahen Freibereiche beeinträchtigt. Diese Bebauungstypologie findet sich im Plangebiet bisher nicht.</p> <p>Zwar besteht im Plangebiet eine im Hinblick auf die Kubatur und Grundfläche der Bebauung durchaus vielfältige Bebauungsstruktur. In Bezug auf die Dachform ist das Plangebiet jedoch einheitlich durch geneigte Dächer geprägt. Somit gibt es auch kein Vorbild für eine Flachdachbebauung im Plangebiet. Ein Argument für die</p>	<p>Im Plangebiet bestehen aktuell überwiegend geneigte Sattel- und Walmdächer, mit der Ausnahme der Langen Stiege 27. Im unmittelbaren Umfeld gibt es ergänzende Gebäude mit Flachdächern (Bergallee 31, Billerbecker Straße 7). Zur Ermöglichung moderner Architektur und zur Stärkung der Klimaanpassung sollen im Wohnquartier zukünftig Flachdächer zulässig sein. In Verbindung mit der Festsetzung zu einer verbindlichen Dachbegrünung von Flachdächern können Dachflächen entstehen, die zum einen zu einer Kühlung des Quartiers beitragen und zum anderen aus Regenwasserretentionsgründen einen Mehrwert bieten. Da Belange der Klimaschutzes für die Stadt Coesfeld von hoher Bedeutung sind und Dachbegrünungen von geneigten Dächern technisch noch schwer umsetzbar sind, werden Flachdächer zugelassen.</p> <p>Zur Vermeidung einer dreigeschossigen Wirkung entlang der Billerbecker Straße wird ergänzend eine gestalterische Festsetzung integriert, dass Nicht-Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 um 1,5 m zurückspringen müssen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Es wird beschlossen, dass Nicht-Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 um 1,5 m zurückspringen müssen. Dies wird als gestalterische Festsetzung im Bebauungsplan integriert.</p>
------------	--	---	---	---

		<p>Anordnung dieser Gebäudetypologie im Plangebiet ist der Begründung zum Vorentwurf nicht zu entnehmen. Der Hinweis auf eine vorgeblich heterogene Bebauungsstruktur allein wird der Situation im Plangebiet, wie oben dargestellt, dabei jedoch nicht gerecht.</p> <p>Um die gestalterische Einheit in dem Plangebiet zu wahren und die oben beschriebene Beeinträchtigung von Bestandsbebauung zu vermeiden, regen wir daher an, die Anordnung von Flachdächern/flachgeneigten Pultdächern im Plangebiet auszuschließen und auf die damit verbundene Festsetzung einer Attikahöhe zu verzichten.</p>		
1.3		<p>Es wird angeregt, die Bauweise für das Plangebiet insgesamt auf „Einzel- und Doppelhäuser“ zu beschränken.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt als Bauweise mit Ausnahme des Blockinnenbereichs (WA2), in dem die Bauweise auf „Einzel- und Doppelhäuser“ festgelegt ist, eine „offene“ Bauweise fest. In der Begründung wird dies nur mit Verweis auf die einzuhaltenden Abstandsflächen begründet. Tatsächlich wären aufgrund der Festsetzung einer „offenen“ Bauweise neben den o.g. „Einzel- und Doppelhäusern“ darüber hinaus auch Reihenhäuser zulässig. Diese Bauform ist städtebaulich entlang der Billerbecker Straße und der Langen Stiege auch vor</p>	<p>Der Anregung, die Bauweise im Plangebiet auf „Einzel- und Doppelhäuser“ zu beschränken, um eine Reihenhausbauung auszuschließen, wird stattgegeben.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

		dem Hintergrund der bestehenden Grundstückszuschnitte weder städtebaulich sinnvoll noch wünschenswert.		
1.4		<p>Es wird angeregt, das durchgängige Baufeld entlang der Stadtwaldallee zwischen Haus Nr. 1 und Nr. 3 im Bereich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu teilen.</p> <p>Zum einen wäre eine derart verdichtete Bauungskante entlang der Stadtwaldallee ein städtebaulicher Fremdkörper und fügte sich nicht in das durch Einzelhäuser geprägte Umfeld ein. Zum anderen ist eine entsprechende Bebauung in diesem Bereich unter Berücksichtigung der notwendigen Zufahrt zur Haus Nr. 1 a wohl kaum realisierbar und würde die Beseitigung von relativ groß gewachsenen Bäumen nach sich ziehen.</p>	Der angeregten Aufteilung des Baufelds im Allgemeinen Wohngebiet 3 in zwei Baufelder wird Folge geleistet, da in Verbindung mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, das zwischen den Gebäuden Stadtwaldallee 1 und 3 verläuft und zur Erschließung der Stadtwaldallee 1a dient, sowie mit dem zur Erhalt festgesetzten Baum auf dem Flurstück 767 eine durchgehende Bebauung nicht möglich ist.	Der Anregung wird gefolgt.
1.5		<p>Es wird angeregt, weitere Vorgaben für die Gestaltung der Gebäude zu treffen. Festsetzungen zur Farbgebung von Dacheindeckung und Fassaden sowie Einfriedungen werden vorgeschlagen.</p> <p>Als innenstadtnahes Wohnquartier sollten, auch wenn das Plangebiet weitgehend bebaut ist, angemessene Vorgaben für die Gestaltung der Gebäude getroffen werden. In der Begründung des Bebauungsplanes wird die Zielsetzung formuliert, ein</p>	Der Anregung, weitere Vorgaben für die Gestaltung von Gebäuden zu treffen, wird Folge geleistet. Es wird gestalterische Festsetzungen getroffen, die für Dachflächen regionaltypische Farbtöne vorgibt. Ebenfalls wird eine Festsetzung zu ortstypischen Fassadenmaterialien und -farben ergänzt, wobei dort dunklere regionaltypische Farben nicht aufgegriffen werden, um ein starkes Aufheizen von Fassaden zu vermeiden. Zuletzt wird eine Festsetzung ergänzt, die lebende Hecken	Der Anregung wird gefolgt.

		<p>„Wohngebiet zu schaffen, das einen eigenen Charakter erhält, der sich in das bestehende Ortsbild einfügt“. Mit Ausnahme eine eher allgemeinen Regelung zur Dacheindeckung (nicht glänzend) trifft der Bebauungsplan jedoch keine Regelungen zur Gebäudegestaltung.</p> <p>Im Hinblick auf die Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplanes möchten wir daher neben dem oben schon beschriebenen Verzicht auf Flachdächer und Pultdächer für die Hauptgebäude anregen, dass die Festsetzungen zur Dacheindeckung dahingehend ergänzt werden, dass eine Beschränkung auf regionaltypische Farbgebungen erfolgt, um beispielsweise grün oder blau eingedekte Dächer auszuschließen. Auch sollten entsprechend unerwünschte Farbgebungen oder Materialien für die Fassadengestaltung ausgeschlossen werden.</p> <p>Vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung geht es ausdrücklich nicht darum, sehr einschränkende Festsetzungen zu treffen, sondern vielmehr darum, unpassende und dem Charakter des Gebietes widersprechende Gestaltungen zu verhindern.</p> <p>In diesem Zusammenhang sollten auch die Festsetzungen zu den</p>	<p>zur Einfriedung der Vorgartenbereiche vorgibt.</p>	
--	--	--	---	--

		Vorgartenbereichen um Aussagen zu Einfriedungen ergänzt werden. So sollten zumindest z.B. die derzeit häufig verwandten Stabgitterzäune mit Kunststofflechtwerk ausgeschlossen werden.		
		Es wird angeregt, die Veränderungssperre gem. § 17 BauGB um ein Jahr zu verlängern, um vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht auf die Regelungen des § 34 BauGB zurückzufallen, der keinerlei planerische Steuerungsmöglichkeiten für die Bebauung vorsieht.	Die Verlängerung der Veränderungssperre gem. § 17 BauGB wurde am 14.12.2023 gem. § 16 Abs. 1 BauGB durch den Stadtrat beschlossen. Die Rechtskraft der Verlängerung der Veränderungssperre umfasst den Zeitraum des 25.02.2024 bis zum 24.02.2025.	Der Anregung wird gefolgt.
1.6	ST Nr. 1.2	Es wird angeregt, dass die Variante 1 mit höheren Höhenfestsetzungen bevorzugt wird. Vor dem Hintergrund des aktuellen Wohnungsbedarfs und der von der Politik geforderten und beschlossenen Nachverdichtung würde durch die Variante 1 mehr Wohnraum geschaffen. Der wirtschaftliche Aspekt der Investoren, Bauträger, etc. sollte dabei berücksichtigt und an nachfolgende Generationen gedacht werden, die dadurch variabelere Möglichkeiten hätten.	Die festgesetzten Gebäudehöhen werden mit dem Aufmaß der Höhen der Bestandsgebäude abgeglichen, um die Höhenfestsetzungen hinsichtlich ihrer Orientierung am Bestand zu prüfen. Auf Basis des Abgleichs werden die Höhenfestsetzungen z.T. erhöht: Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die maximale Traufhöhe von 6,5 m auf 6,7 m erhöht. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird die maximale Firsthöhe von 7,5 m auf 8,0 m erhöht. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird die maximale Firsthöhe von 9,5 m auf 10,0 m erhöht. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird die maximale Firsthöhe von 14,5 m auf 14,7 m und die maximale Traufhöhe von 9,5 m auf 10,0 m erhöht. Somit wird der Stellungnahme teilweise gefolgt, da teilweise höhere Höhenfestsetzungen ermöglicht werden	Der Anregung wird teilweise gefolgt.

			und damit auch für Eigentümer variable Bebauungsmöglichkeiten bestehen.	
--	--	--	--	--

**2. Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Vorbemerkung: Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.07.2023 bis einschließlich 11.08.2023. Im Rahmen der Beteiligung wurden folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlage 8.1) geäußert.

Nr.	Stellungnahme	Inhalt der Anregung	Stellungnahme Verwaltung	Abwägungsvorschlag
2.1	Bezirksregierung Münster	<p>Es wird angeregt, den im Plangebiet befindlichen Honigbach (ELWAS: GSK3E) im Zusammenhang mit dem §31 LWG i.V.m. §38 WHG zu beachten (Gewässerrandstreifen).</p> <p>Um zu verhindern, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser/Gewässer eingetragen werden, sollte im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden dürfen.</p>	<p>Der Honigbach und der Gewässerrandstreifen werden im Bebauungsplan als Wasserfläche bzw. als private Grünfläche festgesetzt und entsprechend gesichert.</p> <p>Eine entsprechende Festsetzung zur Vermeidung von Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	Der Anregung wird gefolgt.
2.2	LWL-Archäologie für Westfalen	<p>Es wird angeregt, den gegebenen Hinweis unter Punkt „7 Sonstige Belange, 7.1. Bodendenkmäler“ auf die Bestimmungen der §§ 15/16 DSchG NRW (Achtung: jetzt §§ 16/17 DSchG NRW) zu ergänzen, um dem im Planungsgebiet „vermuteten Bodendenkmal“ gemäß § 2 (5) DSchG NRW Rechnung zu tragen: Im Falle von Abbrüchen ab der Bodengleiche, (Neu-)Bauvorhaben oder sonstigen mit Bodeneingriffen verbundenen</p>	<p>Der Hinweis unter Punkt 7 Sonstige Belange, 7.1. Bodendenkmäler“ wird um die angeregten Inhalte ergänzt, um dem Denkmalschutz Rechnung zu tragen.</p>	Der Anregung wird gefolgt.

		<p>Maßnahmen innerhalb des ausgewiesenen Bereiches 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 incl. vorhandener Unterkellerung) hinsichtlich einer Beurteilung unerlässlich.</p> <p>Es wird außerdem draufhingewiesen, dass Bodeneingriffe in Anbetracht der o.g. Aspekte im Idealfall auf ein absolut notwendiges Minimum reduziert werden sollten, zudem, dass Befunde von besonderer wissenschaftlicher Bedeutung erhalten werden müssen.</p> <p>Grundsätzlich gilt: In jedem Fall ist 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</p>		
--	--	---	--	--

		Rahmen der beabsichtigen Maßnahmen durch den Verursacher zu tragen. Darüber hinaus wird auf die Bestimmungen des § 26 (2) DSchG NRW (Betretungsrecht) hingewiesen.		
2.3	Kreis Coesfeld	<p>Es wird angeregt, folgenden Hinweis der Brandschutzdienststelle zu berücksichtigen: 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.</p> <p>Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Sie sind als solche zu kennzeichnen und</p>	Es wird ein entsprechender Hinweis unter Punkt 7 Sonstige Belange, 7.7. „Brandschutz“ mit den angeregten Inhalten ergänzt, um dem Brandschutz Rechnung zu tragen.	Der Anregung wird gefolgt.

		<p>ständig frei zu halten. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nicht abgestellt werden.</p>		
<p>2.4</p>		<p>Weiterhin wird angeregt, dass der Bebauungsplan in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Coesfeld liegt. 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Es wird eine Nachrichtliche Übernahme „Wasserschutzgebiet Schutzzone III“ und ein zugehöriger Hinweis mit den angeregten Inhalten ergänzt, um dem Belang Rechnung zu tragen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

		Die Benutzung des Grundwassers durch den Betrieb einer Wärmepumpe mit Erdwärmesonden ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht zulässig.		
2.5	Abwasserwerk der Stadt Coesfeld	<p>Das Plangebiet wird über ein bestehendes Mischwassernetz innerhalb der öffentlichen Straßen In der Billerbecker Straße, Stadtwaldallee und Lange Stiege entwässert. Auf Basis der geplanten weiteren Verdichtung wurde die hydraulische Nachweisführung des Kanalnetzes durchgeführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die geplanten weiteren Verdichtungen zu einer Erhöhung der rechnerischen Überstauwassermengen führen.</p> <p>Zur Erreichung des rechtlichen Mindestanforderungen (Überflutungsschutz der Gebäude bis zu einem 20-jährlichen Regenereignis) ist eine hydraulische Kanalsoptimierung im Bereich der Stadtwaldallee erforderlich.</p> <p>Darüber hinaus kann durch die Anhebung des Hochbords in Teilbereichen der Überflutungsschutz erhöht werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bei außergewöhnlichen Starkregen deutliche Überstauungen auftreten, die nicht mehr im öffentlichen Straßenraum</p>	In Abstimmung dem Abwasserwerk der Stadt Coesfeld wurde ein Hydrogeologisches Gutachten zur Bewertung der Versickerungsfähigkeit des in Rede stehenden Plangebietes von GeoConsult Dülmen erarbeitet. Auf Basis der Ergebnisse wurden Festsetzungen mit Vorgaben zur Versickerung von Regenwasser für das Plangebiet entwickelt, sodass eine funktionsfähige Entwässerung gegeben ist und keine Überstauungen oder Überflutungen entstehen.	Der Anregung wird gefolgt.

		<p>zwischen gespeichert werden können und zwangsläufig zu Überflutungen führen.</p> <p>Generell steht das Abwasserwerk Coesfeld einer weiteren Nachverdichtung im Sinne einer höheren Versiegelung kritisch entgegen, da diese regelmäßig zu einer Verschlechterung des Entwässerungskomforts für die bestehende Bebauung führt. Zielführender ist es sich über Maßnahmen wie z.B. Niederschlagswasserversickerung, Abkopplung, Entsiegelung, Retentions Gründächer, etc., dem natürlichen Wasserkreislauf zu nähern.</p>		
--	--	---	--	--

Von den folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB Stellungnahmen abgegeben, die keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes enthalten (s. Anlage 8.2):

- Amprion GmbH
- Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW
- Evonik Operations GmbH
- Landesbetrieb Straßenbau NRW
- Open Grid Europe PLEdoc GmbH
- Stadtwerke Coesfeld GmbH
- Thyssengas GmbH
- Vodafone West GmbH