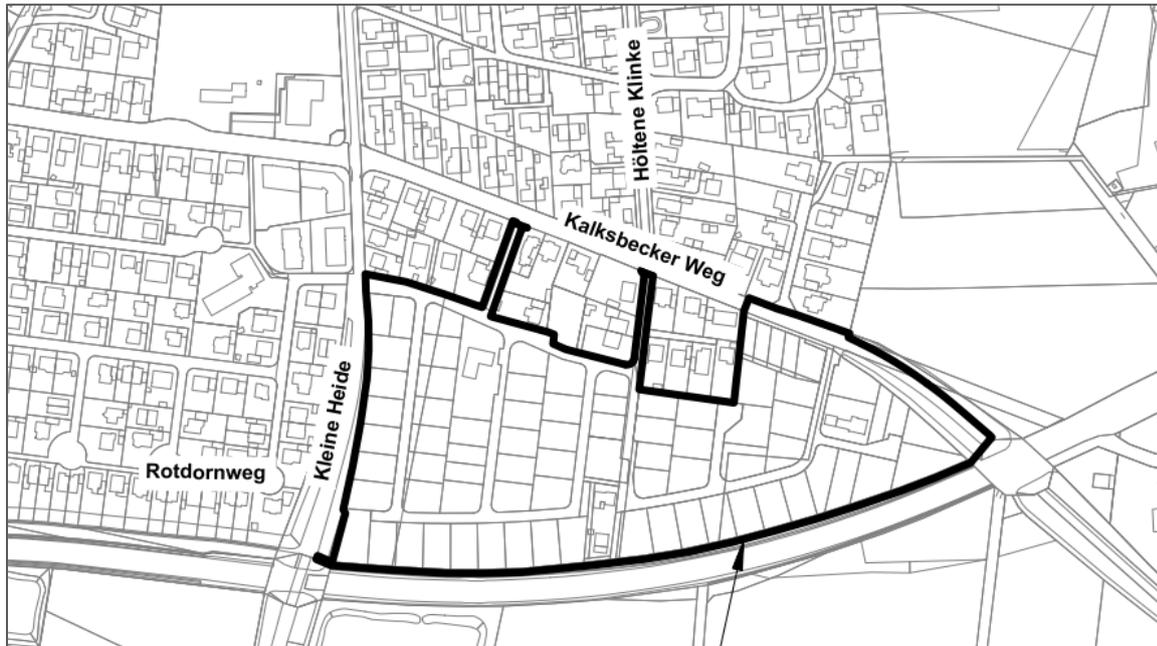


# Bebauungsplan Nr. 147 „Wohngebiet Kalksbecker Heide“ 1. Änderung



© Kreis Coesfeld (2021) Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 ([www.govdata.de/by-2-0](http://www.govdata.de/by-2-0))

## Begründung

Entwurf zum Satzungsbeschluss

Stand 28.05.2025



## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele.....	1
1.1	Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich .....	1
2.	Übergeordnete Planungen .....	5
2.1	Flächennutzungsplan .....	5
2.2	Bebauungsplan .....	5
3.	Planverfahren .....	6
4.	Planänderungsabsichten und Begründung.....	8
5.	Auswirkungen auf die Umwelt .....	10
5.2	Umweltprüfung .....	10

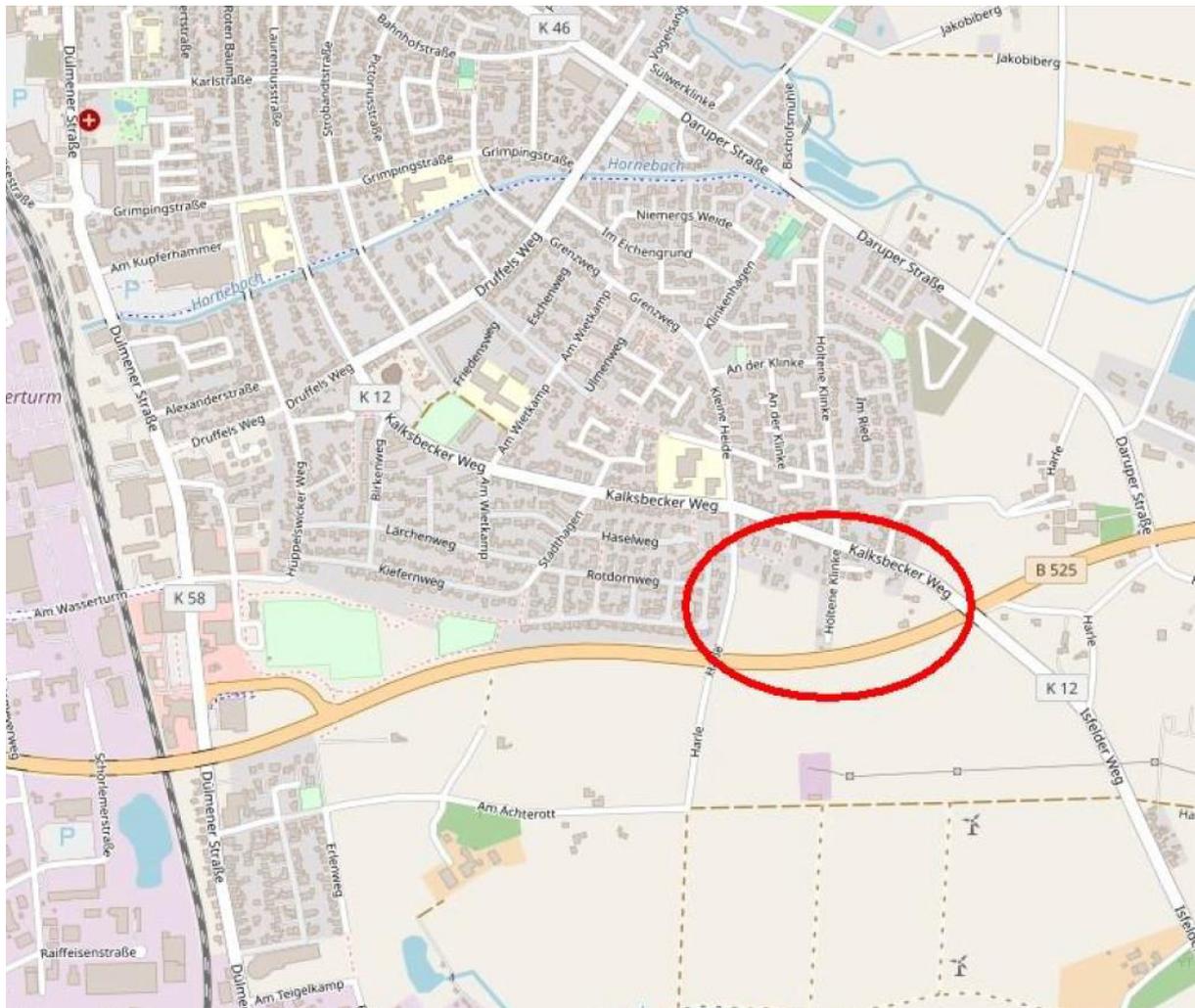
# 1. Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

## 1.1 Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“ befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Coesfeld, unmittelbar südlich des Kalksbecker Weges und nördlich der Bundesstraße 525. Im Westen und Norden schließen Wohngebiete an. Im Süden und Osten schließen der Kalksbecker Weg und die Bundesstraße 525 das Plangebiet ein. Der landwirtschaftlich geprägt Freiraum grenzt dahinter an.

Das Plangebiet ist in der nachfolgenden Abbildung rot eingekreist.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes rot eingekreist



(eigene Eintragung auf Basis von © OpenStreetMap-Mitwirkende 11.2020)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 147 „Kalksbecker Heide“ wird wie folgt begrenzt:

Im **Norden** durch die Wohngrundstücke Kleine Heide 53, 55 und 57, Kalksbecker Weg 116, 118, 120a, 122, 126 sowie 130, Höltene Klinke 84, 86, 86a, 87, 89, 91, 93 und den Kalksbecker Weg in den Bereichen Höltene Klinke und Kalksbecker Stichweg.

Im **Osten** durch die Grundstücke Kalksbecker Weg 141, 159a, die landwirtschaftlichen Flächen nordöstlich des Kalksbecker Weges bis zur Brücke über die B 525 und die Bundesstraße 525.

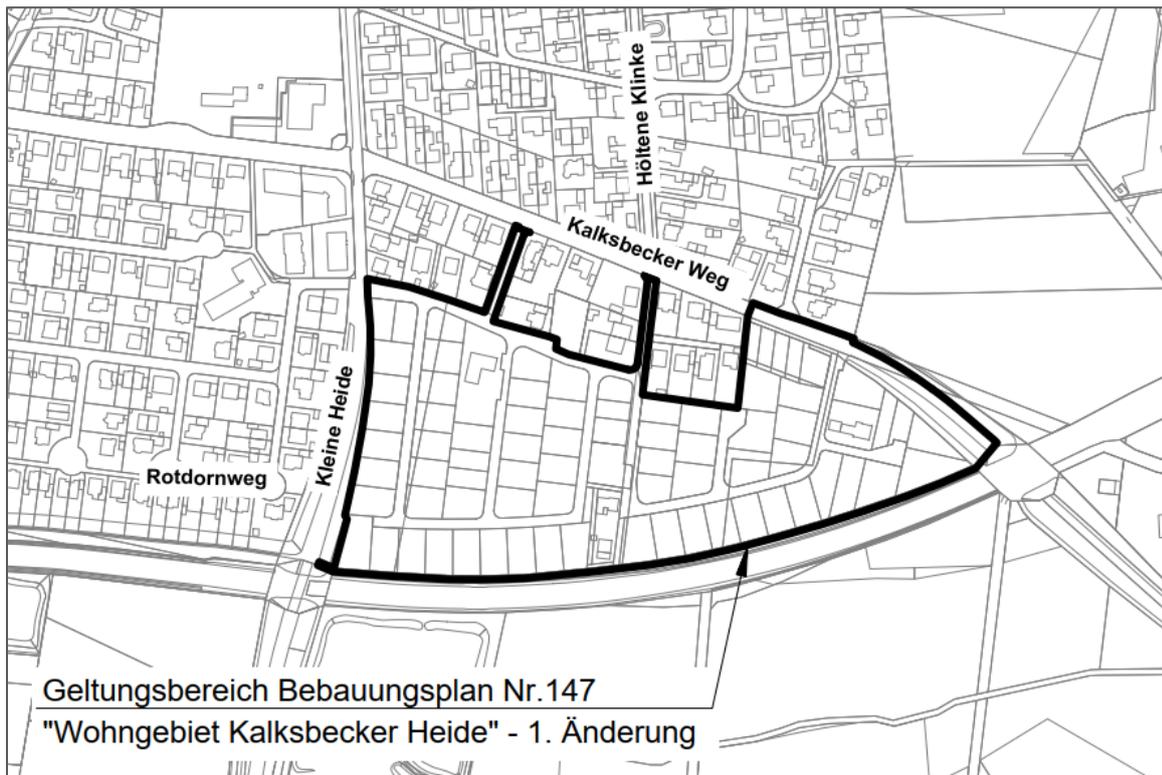
Im **Süden** durch das Grundstück der Bundesstraße 525 und Im Westen durch das Straßengrundstück der Straße Kleine Heide, wobei die Schallschutz-wand fast bis an den Straßenraum anschließt, während der Geltungsbereich bei den Baugrundstücke am Böschungsfuß der Kleinen Heide liegt.

Im **Westen** durch das Straßengrundstück der Straße Kleine Heide, wobei die Schallschutzwand fast bis an den Straßenraum anschließt, während der Geltungsbereich bei den Baugrundstücke am Böschungsfuß der Kleinen Heide liegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 147 „Kalksbecker Heide“ umfasst die Parzellen Gemarkung Coesfeld-Stadt Flur 17 Flurstücke 2085, 2284 und 2340 tlw. So wie Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel Flur 40 Flurstücke 189, 190, 191, 204, 206 tlw., 214, 272 tlw., 266, 273, 276, 294 tlw., 300, 542 tlw., 576, 689 und 690

Die Lage des Geltungsbereiches ist in der Abbildung 2 gekennzeichnet.

Abbildung 2: Geltungsbereichs



© Kreis Coesfeld (2021) Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 ([www.govdata.de/by-2-0](http://www.govdata.de/by-2-0))

## 1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Gemäß § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Wohngebiet Kalksbecker Heide“ (Rechtskraft seit 12.12.2022) ist ein eingegangener Bauantrag für ein Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans, dessen Planung die Verwendung von hellem Verblendmauerwerk in einem beige/hellgrauen Farbton vorsieht. Aufgrund des festgesetzten RAL-Farbenkatalogs im Rahmen der gestalterischen (bauordnungsrechtlichen) Festsetzungen im Bebauungsplan ist dies jedoch in der Umsetzung nicht möglich. Es sind ausschließlich dunkle Farbtöne zugelassen.

Daneben sind bereits weitere Anfragen hinsichtlich der Verwendung von hellen Farbtönen für das Verblendmauerwerk bei der Bauordnung eingegangen. Diese wurden aufgrund der o.g. Festsetzung abgelehnt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Wohngebiet Kalksbecker Heide“ soll aufgestellt werden um, mit Blick auf die klimagerechte Stadtentwicklung, eine entsprechende Gestaltung der Baukörper und damit auch den Bauherren Ihre Gestaltungsabsichten zu ermöglichen.

Da die Änderungen ausschließlich die textlichen Festsetzungen betreffen, wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Wohngebiet Kalksbecker Heide“ im Rahmen eines Textbebauungsplanes umgesetzt.

## 2. Übergeordnete Planungen

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt den Geltungsbereich als Fläche für Landwirtschaft, die von einer Richtfunkstrecke überlagert ist, dar. Im Norden schließen die Wohnbauflächen an der Kalksbecker Heide und Im Ried sowie im Osten am Rotdornweg an. Der Kalksbecker Weg ist als örtliche Hauptverkehrsstraße und die Bundesstraße 525 im Süden als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Es schließen im Süden und Osten landwirtschaftliche Flächen an. Im Änderungsbereich liegen die bereits bebauten Grundstücke Kalksbecker Heide 126, 128 und 130 sowie Höltene Klinke 87, 89, 91 und 93. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 147 „Wohngebiet Kalksbecker Weg“ wurde zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Planung der Flächennutzungsplan zum 82. Mal geändert. Die Änderung erfolgte im Parallelverfahren zum Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB. In der folgenden Tabelle sind die einzelnen Änderungen aufgelistet.

Darstellung vor der FNP-Änderung	Darstellung nach der FNP-Änderung
Flächen für Landwirtschaft	Wohnbauflächen
Flächen für Landwirtschaft	Grünfläche ohne Zweckbestimmung mit überlagernden Immissionsschutzmaßnahmen

### 2.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 147 „Wohngebiet Kalksbecker Heide“ der Stadt Coesfeld wurde am 16. Dezember 2021 durch den Rat der Stadt als Satzung beschlossen. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt wurde der Bebauungsplan am 12. Dezember 2022 rechtsverbindlich.

### **3. Planverfahren**

Am 12. Februar 2025 beschließt der Rat der Stadt Coesfeld, die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 147 „Wohngebiet Kalksbecker Heide“ durchzuführen und die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an dem Planverfahren zu beteiligen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen. Rechtsgrundlage der 1. vereinfachten Änderung ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB kann u.a. für die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes angewandt werden, wenn:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) begründet oder vorbereitet wird,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Als erste Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB ist zu prüfen, ob die Grundzüge der Planung berührt werden. Dies gilt, wenn die wesentlichen, den gesamten Plan charakterisierenden, Planinhalte berührt werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, wenn die Auswirkungen der Änderung räumlich begrenzt oder die Änderung für das Plankonzept marginal ist. Die Grundzüge der Planung sind in diesem Fall nicht berührt.

Die geplanten Änderungen hinsichtlich der Erweiterung des Farbenkatalogs um hellere Farbtöne für die Fassadengestaltung mit Verblendmauerwerk sowie die Zulässigkeit von Dachziegeln, die der thermischen Solarnutzung und der Rückhaltung von Wasser dienen, lösen kein UVP-pflichtiges Vorhaben aus. Die zweite Zulässigkeitsvoraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist somit gegeben.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB werden durch die Änderung keine Schutzgüter beeinträchtigt. Damit ist auch die dritte Zulässigkeitsvoraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gegeben.

Von folgenden Verfahrensschritten und Bestandteilen des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren wird gemäß §13 Abs. 3 BauGB abgesehen:

- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Umwelterklärung nach §10 Abs. 4 BauGB,

Weiterhin kann von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die förmliche Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgen.

## 4. Planänderungsabsichten und Begründung

Da die derzeit geltenden Festsetzungen ausschließliche die dunklen Farbtöne

- rot: 3002 bis 3005
- grau-anthrazit: 7015, 7016, 7024 und 7031
- rot-braun: 3011)

für das Verblendmauerwerk vorsehen, dies jedoch mit den Gestaltungsabsichten einiger Bauherren nicht übereinkommt (Ausrichtung auf eher hellere Farbtöne wie beige oder hell- bis mittelgrau), und auch im Sinne des Klimaschutzes, sollen die textlichen Festsetzungen entsprechend angepasst werden. Die Änderung betrifft Ziffer 20 der textlichen Festsetzungen und umfasst die Erweiterung des RAL-Farbenkatalogs um

- Beigetöne: 1001, 1013, 1014, 1015
- Rottöne: 3001, 3012
- Grautöne: 7030, 7032, 7035-7037, 7040, 7042, 7044 - 7047
- Weißtöne: 9001, 9002, 9018, 9022, 9023

Diese Erweiterung des Farbenkatalogs ermöglicht den Bauherren eine deutlich hellere Gestaltung der Fassaden. Zudem ist es im Zuge der Klimaanpassung sinnvoll auch helle Farbtöne zuzulassen, da diese ein hohes Reflexionsvermögen aufweisen. Fassaden in entsprechend hellen Farbtönen werden sich weniger stark aufheizen, als Dunkle. Dies führt zu einer Abkühlung des Gebäudes und sein Umfeld.

Als weitere Beiträge zum Klimaschutz soll Ziffer 22 der textlichen Festsetzungen geändert und ergänzt werden:

Ziffer 22.1. wird um die Möglichkeit der Verwendung von Dachziegeln, die der ~~thermischen~~ Solarnutzung **oder Begrünung von Dächern** dienen, erweitert. Dies können Solardachziegel oder auch Indach-Solarmodule (gebäudeintegrierte PV-Anlage) sowie Gründachziegel sein. Vorteile von Solardachziegeln und Indach-Modulen gegenüber Aufdach-Modulen sind beispielsweise die maximale Ausnutzung nahezu jeder Dachfläche, nahtloses Einfügen in jedes Dachdesign, geringere Anfälligkeit für Teilverschattung. Gründachziegel ermöglichen eine Dachbegrünung und damit eine Regenwasserrückhaltung auch auf Steildächern.

Um den Bauherren bei der Aufstellung von aufgeständerten Solarmodulen mehr Spielraum zu ermöglichen, soll die Höhe der Solarmodule über der Dachhaut nicht mehr

begrenzt sein. Die aktuell in Ziffer 22.3. festgesetzte maximale Solaranlagenoberkante von max. 0,2 m über der Dachhaut soll daher entfallen.

## **5. Auswirkungen auf die Umwelt**

### **5.2 Umweltprüfung**

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Wohngebiet Kalksbecker Heide“ eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Die geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen berühren die Belange von Boden/Fläche, Gewässer/Grundwasser, Klima/Lufthygiene, Arten/Lebensgemeinschaften, Orts-/Landschaftsbild, Mensch/Gesundheit, Kultur/Sachgüter nicht maßgeblich.

#### ***Boden/Fläche***

Mit Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine negativen Veränderungen diesbezüglich zu erwarten. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind daher bezogen auf das Schutzgut Boden nicht erforderlich.

#### ***Gewässer/Grundwasser***

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind hinsichtlich des Grundwasserschutzes nicht erforderlich. Die Zulassung von Dachziegeln, die der Rückhaltung von Wasser dienen, hat hier vielmehr einen positiven Effekt.

#### ***Klima/Lufthygiene***

Eine negative Veränderung der lufthygienischen und klimatischen Situation ist durch die 1. Änderung nicht zu erwarten. Vielmehr wirken sich die geänderten / ergänzten Festsetzungen positiv auf das Schutzgut Luft oder Klima aus. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Luft oder Klima sind daher nicht erforderlich.

#### ***Arten/Lebensgemeinschaften***

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Durch die 1. Änderung werden keine Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete) berührt. Es ist nicht davon auszugehen, dass mit dem Planvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) i.V.m. § 44 (5) BNatSchG ausgelöst werden können.

### ***Orts-/Landschaftsbild***

Eine negative Veränderung des Orts-/Landschaftsbildes ist durch die 1. Änderung nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Orts-/Landschaftsbild sind daher nicht erforderlich.

### ***Kultur/Sachgüter***

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes stehen.

### ***Mensch/Gesundheit***

Menschen sind ebenso wie die übrigen Schutzgüter gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen) zu schützen. Mit Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine negativen Veränderungen diesbezüglich zu erwarten.

Stadtverwaltung Coesfeld

im Mai 2025

Die Bürgermeisterin

Fachbereich 60 - Planung, Bauordnung, Verkehr-

im Auftrag



Nicole Pöppelmann