

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 168 „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße
und Völkers Röttchen“



Abbildung 1: Auszug Amtliche Basiskarte NRW (Geltungsbereich des Bebauungsplans ist hier schwarz hervorgehoben), © Kreis Coesfeld (2021) Datenlizenz Deutschland – Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Stadt Coesfeld
Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung, Verkehr
Markt 8
48653 Coesfeld

Stand: 02.09.2025

Änderungen nach der erneuten Veröffentlichung gem. § 4a (3) BauGB sind rot gekennzeichnet.

Inhalt

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.2 Stadträumliche Lage, Umgebung, vorhandene Nutzungen	5
3. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen bzw. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen	5
3.1 Regionalplan.....	5
3.2 Länderübergreifender Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	5
3.3 Flächennutzungsplan.....	6
3.4 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche.....	6
3.5 Bestehendes Planungsrecht	6
3.6 Planverfahren.....	6
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1 Planungskonzept / städtebauliche Konzeption.....	8
4.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
4.3 Gestalterische Festsetzungen.....	9
4.3.1 Einfriedungen.....	9
4.3.2 Dacheindeckungen.....	9
4.3.3 Dacheingrünung.....	9
4.4 Vorschriften zur Entwässerung	9
4.4.1 Entwässerung für die Grundstücke im Geltungsbereich	9
5. Technische Infrastruktur.....	11
5.1 Verkehrliche Erschließung	11
5.2 Versorgung des Gebietes: Gas, Strom, Wasser.....	11
5.3 Löschwasserversorgung	12
5.4 Entwässerung insb. Niederschlagswasser	12
5.5 Abfallentsorgung.....	12
6. Umweltbelange.....	12
7. Hinweise / Sonstige Belange	13
7.1 Bodendenkmäler.....	13
7.2 Kampfmittel.....	14
7.3 Wasser.....	14
7.4 Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept	14

7.5 Brandschutz.....	15
8. Realisierung der Planung und Kosten	15
9 Einsichtnahme von Vorschriften	15
QUELLENVERZEICHNIS.....	15

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet zwischen der Holtwicker Straße, Hölkers Kamp, Völkers Röttchen und Feldweg ist ganz überwiegend gekennzeichnet von Ein- bis Zweifamilienhäusern als Einzelhäuser in I- bis II-geschossiger Bauweise. Im Plangebiet befindet sich an der Straße Völkers Röttchen ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten auf drei Ebenen. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes ist auf dem Eckgrundstück Holtwicker Straße /Hölkers Kamp im Jahr 2004 ein Mehrfamilienhaus mit drei Ebenen gebaut worden. Es existiert kein Bebauungsplan.

Als 2014 auf dem Eckgrundstück Feldweg / Völkers Röttchen ein weiteres Mehrfamilienhaus in III-Geschossiger Bauweise errichtet wurde, sahen sich Eigentümer:innen von Grundstücken aus dem jetzigen Plangebiet mit weiteren zukünftigen Mehrfamilienhäusern konfrontiert, da diese genehmigungsfähig wären. Dabei rückte auch der bisher unbebaute Innenbereich in den Fokus. Dem Gebiet könnte ein starker Wechsel des Gebietscharakters bevorstehen.

2018 wurde im Innenbereich ein Einfamilienhaus genehmigt und errichtet, da es die zukünftigen Planungsrechtskriterien im Sinne der Anwohnerversammlung entsprach. Anfang 2022 ging ein bis tief in den Innenbereich hineinreichendes Grundstück an der Holtwicker Straße an den Coesfelder Grundstücksmarkt: Zahlreiche Bewerber für Einfamilienhausbebauung, aber auch Bauträger für Geschosswohnungsbau erkundigten sich bei der Bauaufsicht nach den Ausnutzungsmöglichkeiten.

Zudem kommt es auch auf allgemeine städtebauliche Zielsetzungen an, aus denen das Steuerungserfordernis abzuleiten ist. So verfolgt die Verwaltung/Fachbereich Planung hinsichtlich des Klimaschutzes das Ziel, neue Wohnbauflächen auch durch Nachverdichtung in den Bestandsgebieten zu schaffen und damit einer unnötigen Flächenversiegelung im Landschaftsraum vorzubeugen. Die Grundstücksflächen (rückwärtige Gärten) im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 168 „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen“ bieten sich aufgrund der Lage Nahe der Coesfelder Innenstadt mit vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sowie der fußläufigen Nähe zum Haltepunkt der Deutschen Bahn mit Anbindung an den Regionalverkehr für eine Wohnbebauung an. Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen soll insbesondere die anhaltende Nachfrage nach geeignetem Wohnraum für Familien mit Kindern befriedigt sowie die Eigentumbildung unterstützt werden. Auf gering genutzten Gartenflächen soll eine Bebauung zu Wohnzwecken möglich sein, ebenso wie der Umbau von großen Bestandsimmobilien, in denen sich heute möglicherweise nur eine Wohneinheit befindet, in Zweiparteienhäuser. Die Festsetzung der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten verfolgt das Ziel, im Rahmen dessen zu verbleiben, was der vorhandenen Bebauung gem. § 34 BauGB entspricht. Der Charakter des Ein-/ Zweifamilienhausgebietes wird gewahrt und vor übermäßiger Nachverdichtung geschützt.

Gemäß § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Plankonzept muss deshalb die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde wiedergeben. Die Bebauungsplan Nr. 168 soll aufgestellt werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen in dem Plangebiet zu verhindern. Um eine zwischenzeitliche Fehlentwicklung zu vermeiden, wurde parallel mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 168 „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen“ eine Veränderungssperre erlassen.

Ohne Bauleitplanung hätte die Stadt Coesfeld keinen unmittelbaren gestaltenden Einfluss auf die Entwicklung des jetzigen Plangebiets insbesondere mit Blick auf die Beschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke im Plangebiet. Mit einem

Bebauungsplan kann einer von der Stadt als städtebauliche Fehlentwicklung bewerteten baulichen Nutzung der Grundstücke mittels einer am § 34 BauGB ausgerichteten Bebauung gegensteuert werden. Das Plangebiet zeichnet sich durch eine überwiegende Einzelbebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern aus auf großzügigen Grundstücken aus. Diese gewachsene Baustruktur soll mit dem Bebauungsplan gesichert werden. Mehrfamilienhäuser sowie eine zu große Baudichte werden als städtebaulich nicht verträglich angesehen. Vor dem Hintergrund des aktuellen Wohnungsbedarfs und dem Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung soll der Bebauungsplan Nr. 168 die Nachverdichtungsoptionen ortsangepasst regeln.

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“ bilden die maßgebende Basis für die einzelnen Festsetzungen.

Für das Plangebiet soll zukünftig weiter gelten, dass die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt wird.

Aus der Zielstellung „Sicherung des Gebietscharakters für Ein- und Zweifamilienhäuser“ ergibt sich der Belang „Beschränkung der Wohneinheiten“, der ein Steuerungserfordernis darstellt. Denn die Anwendung des § 34 BauGB ließe ein Mehrparteienhaus zu, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügt.

Ein weiteres Steuerungserfordernis liegt in der Niederschlagsentwässerung der Grundstücke. Eine Nachverdichtung von städtischen Quartieren ist regelmäßig einhergehend mit einer höheren Versiegelung und einer Erhöhung der abzuleitenden Niederschlagswassermengen. Die vorhandenen Kanalisationen (Mischwasser- und Niederschlagswassersysteme) sind für die ungedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser im Regelfall nicht ausgelegt.

Um einer Verschlechterung des Entwässerungskomforts und dem erhöhten Risiko von Überflutungen bei Starkregen entgegen zu wirken, sieht der Gesetzgeber bei Mischwassernetzen die Umwandlung in ein Trennsystem mit ortsnaher Einleitung von Regenwasser vor. Kann die Gemeinde Ihre Abwasserbeseitigungspflicht aus Wirtschaftlichkeitsgründen in dem Plangebiet nicht durch die Herstellung eines Trennsystems nachkommen, um Ihre Abwasserbeseitigungspflicht zu erfüllen, darf sie dem Grundstückseigentümer Pflichten auferlegen. Auf der Grundlage eines Hydrogeologischen Gutachtens für den Planbereich wurden entsprechende Festsetzungen vom Abwasserwerk formuliert.

Gestalterische Festsetzungen, wie Regelungen zu Einfriedungen, Dacheindeckungen und Dacheingrünung, sollen auch die Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung erfüllen.

Das Steuerungserfordernis soll durch einen Textbebauungsplan als einfacher Bebauungsplan befriedigt werden. Die Grundstücksreihe westlich der Holtwicker Straße ist davon ausgenommen, da hier auf den Grundstücken ein Verdichtungspotenzial durch Mehrparteienhäuser gegeben ist, sowie eine stärkere Verdichtung entlang einer der Haupteinfallsstraßen in die Coesfelder Innenstadt durchaus städtebaulich vertretbar ist. Die Bebauungsstrukturen westlich und östlich der Holtwicker Straße weisen zwar auch eine Prägung durch Ein- bis Zweifamilienhäuser auf, jedoch sind dort ebenso Gebäude mit dritter Ebene vorzufinden oder Gebäude, die aufgrund ihrer Größe das Umbaupotenzial für mehr als zwei Wohneinheiten aufweisen. Zudem befindet sich östlich der Holtwicker Straße der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 032 „Änderung Citadelle“, im Rahmen dessen vier Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind. Aufgrund der Herausnahme

der genannten Grundstücksreihen aus dem im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses (Vorlage 066/2022) beschlossenen Plangebiets, verkleinert sich dieses auf rund 1,48 ha.

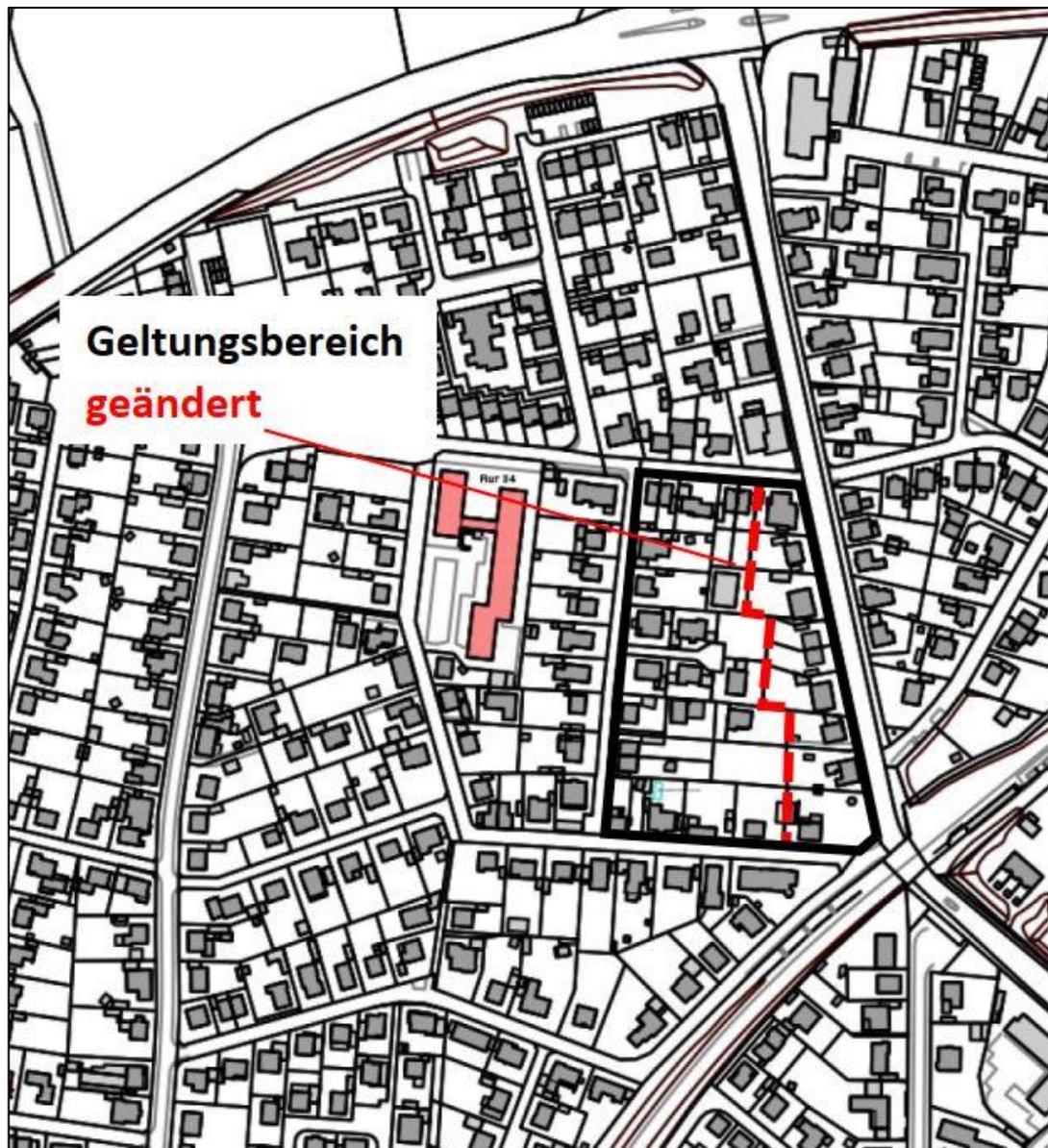


Abbildung 2 Geänderter Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 168 (Auszug Amtliche Basiskarte NRW (Geltungsbereich des Bebauungsplans ist hier schwarz hervorgehoben), © Kreis Coesfeld (2021) Datenlizenz Deutschland – Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 168 "Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen" befindet sich ca. 750 m nördlich der Stadtmitte Coesfelds.

Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- im Norden durch die Straße Hölkers Kamp,
- im Osten durch die westlichen Grundstücke entlang der Holtwicker Straße,
- im Süden durch den Feldweg sowie
- im Westen durch die Straße Völkers Röttchen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 34, Flurstücke 910, 911, 135, 897, 898, 899, 900, 209, 208, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 139, 138, 140, 999, 1000, 259, 260, 146 teilweise, 347, 348, 942, 943, 144, 145.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann aus dem nachfolgenden Übersichtsplan entnommen werden.



Abbildung 3: Neuer Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 168 (Auszug Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (Geltungsbereich des Bebauungsplans ist hier schwarz

hervorgehoben), © Kreis Coesfeld (2021) Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

2.2 Stadträumliche Lage, Umgebung, vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich ca. 1 km nördlich der Coesfelder Innenstadt und ist geprägt durch Wohnnutzung in I– II-geschossigen Ein- bis Zweifamilienhäusern in überwiegend Einzelbauweise. In dem unbeplanten Innenbereich wurde der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets bisher faktisch angewandt.

An das Plangebiet schließen Quartiere mit ebenfalls überwiegend Wohnbebauung an. Angrenzende Bebauungspläne sind im Osten der Bebauungsplan Nr. 032, im Norden der Bebauungsplan Nr. 055 und im Süden der Bebauungsplan Nr. 009, welche im Rahmen der Art der baulichen Nutzung jeweils ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausweisen. Nördlich des Plangebietes ist eine Tankstelle angesiedelt und südöstlich befindet sich ein Schulzentrum sowie ein Haltepunkt der Deutschen Bahn mit Anbindung an den Regionalverkehr.

3. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen bzw. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Regionalplan

Im gültigen Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland, wird die Fläche des Plangebietes als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) festgelegt.

Gleichzeitig ist für das Plangebiet ein Bereich für Grundwasser- und Gewässerschutz festgelegt – mit dem Ziel, Grundwasser und Gewässer zu schützen. Die Grundwasser- und Gewässerschutzbereiche sind Vorranggebiete, die nicht zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten haben. Alle Vorhaben, die die Nutzung der Grundwasservorkommen einschränken oder gefährden, sind unzulässig.



Abbildung 4: Ausschnitt Regionalplan (Bezirksregierung Münster 2023)

3.2 Länderübergreifender Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, ist am 01.09.2021 die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 in Kraft getreten (BGBl. I 2021, S. 3712). Die Bundes-Verordnung beinhaltet einen länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz.

(Die Interpretationshilfe zum BRPH ist hier einsehbar: https://www.bezregmuenster.de/system/files/media/document/file/32_interpretationshilfe_br_ph.pdf)

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 1975 stellt den Planbereich als Wohnbaufläche (W) dar.

Die Darstellung hat gegenüber Dritten keine rechtliche Auswirkung. Sie ist jedoch von der planenden Verwaltung zu beachten. Außerdem besteht eine gewisse Unschärfe, denn im Gegensatz zu einem Bebauungsplan muss ein Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sein.

Gemäß § 8 (2) 1 BauGB sind Bebauungspläne im Wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird gem. §§ 34 oder 35



Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Stadt Coesfeld 2017)

beurteilt, sofern der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft. Die Überplanung der Fläche berührt nicht die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan muss für diese Planung nicht geändert werden.

3.4 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche

Durch die Planung des Bebauungsplanes Nr. 168 werden keine der in § 20 (2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgeführten Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturpark, Naturdenkmal oder geschützter Landschaftsbestandteile) berührt (vgl. LANUV NRW 2022a).

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gibt es zurzeit keine in einem Bebauungsplan festgeschriebenen Planungsvorgaben. Die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Gebiet werden nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. In § 34 (1) Satz 1 BauGB heißt es:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“

3.6 Planverfahren

Das Planverfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als „Bebauungsplan der Innentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innentwicklung (Bebauungsplan der Innentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die formellen Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Sätze 2 bis 5 BauGB liegen hier offensichtlich vor:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung, da der Bebauungsplan mit der Bebauung auf eine Erhöhung der Bebauungsdichte in einem schon bestehenden und besiedelten Bereich (also eine Nachverdichtung) abzielt. Die Flächen sind nach den Maßstäben des § 34 Abs. 1 BauGB grundsätzlich bebaubar (unbeplanter Innenbereich). Durch die bauplanungsrechtliche Überplanung eines Bestandsgebiets und das Angebot ergänzender Bauzonen im Siedlungsbestand ist der Bebauungsplan der Innenentwicklung deshalb als Plantyp zulässig;
- die zulässige Gesamt-Grundfläche im Plangebiet ist mit einer Plangebietsgröße von rund 14.800 m² kleiner als 20.000 m² (gem. § 19 BauNVO wird unter der zulässigen Grundfläche der Anteil des Baugrundstücks verstanden, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Hier ca. 5.900 m²);
- die Planung ermöglicht / umfasst keine Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Bereiche betreffen;
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von relevanten Schutzgütern liegen ebenfalls nicht vor, Natura-2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt.

Deshalb stellt die Stadt Coesfeld den Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB auf. In diesem Zusammenhang entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung; die Umweltbelange werden gleichwohl in die Planung und deren Abwägung eingestellt. Eingriffe in Natur- und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als erfolgt oder zulässig; die Vermeidungsgrundsätze des § 1a (3) BauGB werden gleichwohl ebenfalls in der Planung und deren Abwägung berücksichtigt.

Es handelt sich zum anderen auch um die Verwirklichung einer „Innenentwicklung“, wozu alle Maßnahmen der Innentwicklung zählen, die nicht als Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung zu beurteilen sind. Dabei ist anerkannt, dass auch die Bebauungsplanaufstellung mit dem Zweck, vorhandene städtebauliche Strukturen zu sichern, die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen nur in wenigen Beziehungen zu ändern oder die Zulässigkeit von Vorhaben zu beschränken, eine Maßnahme der Innenentwicklung sein kann. Der Bebauungsplan Nr. 168 verfolgt das Ziel, eine moderate Bebauung an bislang unbebauten Stellen zuzulassen und deren Realisierung durch eine restriktive Festsetzung (Begrenzung der Wohneinheiten) zu steuern, gleichzeitig den Gebietscharakter zu wahren. Dass durch den Plan insgesamt eine geringere Bebauung als möglicherweise nach § 34 BauGB zulässig festgesetzt wird, steht der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht entgegen.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist nicht notwendig. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung kann dank des Bestandsgebiets und der geplanten zurückhaltenden Nachverdichtung ausgeschlossen werden.

Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss

Beteiligung gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Informationsveranstaltung

Erneute Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB

Datum

07.04.2022

28.09.-30.10.2023

05.10.2023

15.07.2025-27.08.2025

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Planungskonzept / städtebauliche Konzeption

Da zurzeit Baurechte nach § 34 BauGB bestehen, sind diese Ausgangspunkt für die Zulässigkeit weiterer Vorhaben.

Neben der Berücksichtigung des Meinungsbildes der Eigentümer:innen, soll auch die städtebauliche Zielsetzung eine entscheidende Rolle dabei spielen, in welchem Umfang die Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind.

Die Stadtverwaltung Coesfeld verfolgt hinsichtlich des Klimaschutzes das Ziel, neue Wohnbauflächen auch durch Nachverdichtung in den Bestandsgebieten zu schaffen und damit einer unnötigen Flächenversiegelung im Landschaftsraum vorzubeugen. Die Grundstücksflächen (rückwärtige Gärten) im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 168 „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen“

bieten sich aufgrund der Lage Nahe der Coesfelder Innenstadt mit vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sowie der fußläufigen Nähe zum Haltepunkt der Deutschen Bahn mit Anbindung an den Regionalverkehr für eine Wohnbebauung an. Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen soll insbesondere die anhaltende Nachfrage nach Bauflächen für den Einfamilienhausbau für Familien mit Kindern befriedigt sowie die Eigentumsbildung unterstützt werden. Auf gering genutzten Gartenflächen soll eine Bebauung zu Wohnzwecken möglich sein, ebenso wie der Umbau von großen Bestandsimmobilien, in denen sich heute möglicherweise nur eine Wohneinheit befindet, in Zweifamilienhäuser.

Die Festsetzung der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten verfolgt das Ziel, im Rahmen dessen zu verbleiben, was der vorhandenen Bebauung gem. § 34 BauGB entspricht. Der Charakter des Ein-/ Zweifamilienhausgebietes wird gewahrt und vor übermäßiger Nachverdichtung geschützt.

Ziel der Planung ist es, ein Wohngebiet zu schaffen, das sich durch seine Gestaltung einen eigenen Charakter erhält, der sich in das bestehende Ortsbild einfügt. Dabei soll der Blick auch auf eine klimagerechte Stadtentwicklung gerichtet werden. 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.

4.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um den Erhalt des Charakters eines Ein- bis Zweifamilienhausgebietes zu sichern, soll die Zahl der Wohneinheiten in den Wohngebäuden auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude begrenzt werden. Durch diese Festsetzung sollen Mehrfamilienhausbebauungen und damit übergroße Gebäude mit hier nicht gegebenem Charakter vermieden werden, die sich städtebaulich nicht in die Einfamilienhausstruktur einfügen würden. Eine Reduzierung auf eine Wohneinheit ist wegen der gegebenen Bestandssituation nur bedingt umsetzbar und auch nicht erstrebenswert, um Einliegerwohnen bzw. Mehrgenerationenwohnen nicht auszuschließen. Das 1993 erbaute Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten auf drei Ebenen (Völkers Röttchen 8a) soll hier Bestandsschutz erhalten. Ebenso soll das Mehrfamilienhaus Völkers Röttchen 6a mit drei Wohneinheiten Bestandsschutz erhalten. Sofern es zu keinen baulichen Veränderungen kommt, gilt für die Grundstücke der Bestandsschutz. Im Falle einer baulichen Neuordnung (z.B. Abriss und Neubau) sind die o.g. Vorgaben zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen einzuhalten.

4.3 Gestalterische Festsetzungen

4.3.1 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Einfriedungen der seitlichen oder rückwärtigen Gartenflächen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Einfriedungen dürfen lediglich als lebende Hecken ausgeführt werden. Hinter den Hecken dürfen zur Abschirmung des rückwärtigen Gartenbereichs Zäune 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.

4.3.2 Dacheindeckungen

Es sind Dacheindeckungen zugelassen, die der Solarnutzung oder Begrünung von Dächern dienen. Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen sind nicht zulässig.

Die Festsetzung eröffnet die Möglichkeit der Verwendung von Dachziegeln, die der Solarnutzung und der Rückhaltung von Wasser dienen. 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.

4.3.3 Dacheingrünung

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. Eine dauerhafte Begrünung mit heimischen Pflanzen auf Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von $> 20^\circ$ ist zulässig.

4.4 Vorschriften zur Entwässerung

Ziel der Planung ist es, den Bestand und den Gebietscharakter zu wahren und gleichzeitig eine weitere behutsame Nachverdichtung zu ermöglichen. 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.

4.4.1 Entwässerung für die Grundstücke im Geltungsbereich

Die Versickerung von Niederschlagswasser im gesamten Geltungsbereich ist nicht zulässig und nicht umsetzbar.

Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Hochwasser und Starkregen ist das Niederschlagswasser der zusätzlich versiegelten Flächen der vorgenannten Grundstücke gedrosselt in die vorhandene Kanalisation einzuleiten.

Das private Retentionssystem ist für ein Wiederkehrintervall von 50 Jahren 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.

Die abflusswirksame Fläche ist anhand der Endabflussbeiwerte der befestigten Flächen gemäß DIN 1986 Teil 100 zu ermitteln. Die anzustrebende Drosselwassermenge ergibt sich aus der abflusswirksamen Fläche multipliziert mit der Gebietsabflussspende von maximal 30 l/(s*ha) . Bei einem Grundstück mit einer abflusswirksamen Fläche vom 300 m^2 ergibt sich z.B. eine anzustrebende Drosselwassermenge von rd. $0,9 \text{ l/s}$ und ein Speichervolumen von $5,4 \text{ m}^3$ (s. Grafik, Abb. 6)."

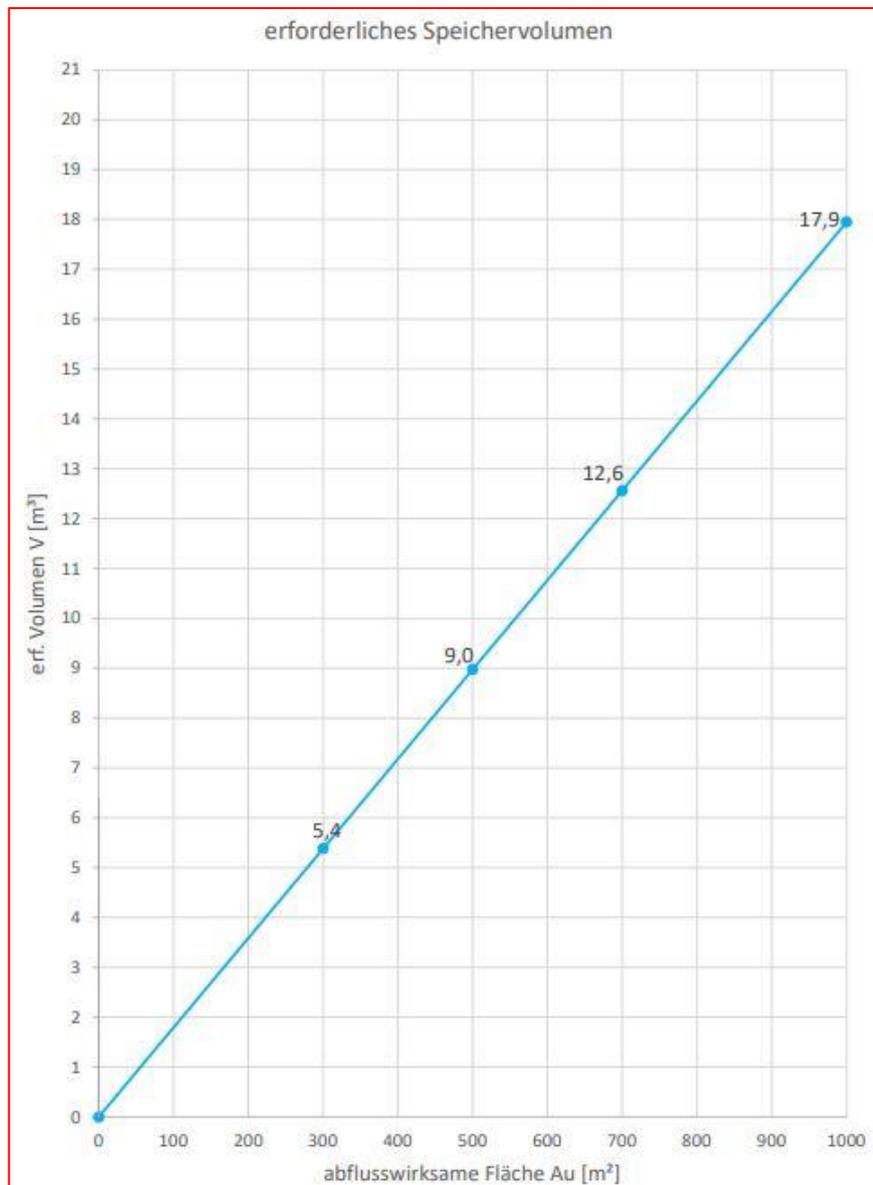


Abbildung 6 Speichervolumen in Anhängigkeit der abflusswirksamen Fläche (Abwasserwerk Coesfeld, 08/2025)

5. Technische Infrastruktur

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straßen Holtwicker Straße, Feldweg, Völkers Röttchen und Hölkers Kamp. Die Erschließung im Bestand ist ausreichend gegeben.

5.2 Versorgung des Gebietes: Gas, Strom, Wasser

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen Medien (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) ist grundsätzlich gegeben. Die Trinkwasserversorgung ist quantitativ und qualitativ gesichert. Das Plangebiet 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 eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden gegeben.

5.4 Entwässerung insb. Niederschlagswasser

Eine Nachverdichtung von städtischen Quartieren ist regelmäßig einhergehend mit einer höheren Versiegelung und einer Erhöhung der abzuleitenden Niederschlagswassermengen. Die vorhandenen Kanalisationen (Mischwasser- und Niederschlagswassersysteme) sind für die ungedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser im Regelfall nicht ausgelegt. Dieses führt häufig zu einer Verschlechterung des Entwässerungskomforts und dem erhöhten Risiko von Überflutungen bei Starkregen für die bestehende Bebauung (Überflutungsnachweis). Neu errichtete Gebäude verfügen über die Möglichkeit einer angepassten, wassersensiblen Bauweise, während der Schutz der Bestandsgebäude vor Starkregen schwierig umsetzbar ist.

Um einer Verschlechterung des Entwässerungskomforts und dem erhöhten Risiko von Überflutungen bei Starkregen entgegen zu wirken, sieht der Gesetzgeber bei Mischwassernetzen die Umwandlung in ein Trennsystem mit ortsnaher Einleitung von Regenwasser vor. In Bestandsgebieten ist die Wirtschaftlichkeit und technische Umsetzbarkeit in den Entscheidungsprozess einzubeziehen.

Kann die Gemeinde Ihre Abwasserbeseitigungspflicht aus Wirtschaftlichkeitsgründen in dem 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.

Für das Bebauungsplan Nr. 168 „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen“ wurde auf Basis hydrogeologischer Untersuchungen im März 2025 die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes bewertet.

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen ist festzuhalten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich unter Berücksichtigung der Randbedingungen des DWA-Regelwerkes A 138 nicht zulässig ist. Hier sind bei einer geplanten Verdichtung der Bebauung Maßnahmen zur Retention des Niederschlagswassers zu ergreifen.

5.5 Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt 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. Umweltbelange

Die Planung begründet kein Vorhaben im Sinne der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gem. § 1 (1) Nr. 1 UVPG. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung inkl. Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG ist nicht notwendig.

Die Aufstellung des 168 „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen“ erfolgt gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung, s. Pkt. 0) im beschleunigten Verfahren. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren (festgesetzte Grundfläche < 20 000 m², keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten) liegen vor.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Demnach sind ein Ausgleich oder Ersatz nicht notwendig.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind zu beachten und die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

Belange des

- Schutzgut Mensch (Immissionsschutz u.a. Luftverunreinigungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen sowie Lärmschutz)
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Schutzgut Boden / Fläche
- Schutzgut Luft / Klima
- Schutzgut Landschaft
- Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

sind nicht berührt, als dass sie zu notwendigen Regelungen im Bebauungsplan führen.

7. Hinweise / Sonstige Belange

7.1 Bodendenkmäler

Das ausgewiesene Planungsgebiet tangiert einen Teilbereich der Befestigungsanlagen der „Ludgerusburg“. Ab der Mitte des 17. Jahrhunderts wurden die bis dahin existenten Befestigungsanlagen Coesfelds erweitert. Dem Viehtor und dem Walkenbrückentor wurde in diesem Zusammenhang ein neues Festungswerk, die Ludgerusburg, vorgelagert, die als Standort eines zukünftigen Residenzschlosses dienen sollte. Der Baubeginn durch Fürstbischof Bernhard von Galen ist für den Juli 1656 (die sog. „Grundsteinlegung“) belegt. Zu einer nachhaltigen Ausbildung der Residenzfunktion kam es jedoch nicht, vielmehr beendete der Tod des Fürstbischofs diese Ära abrupt. Bereits 1688 befahl das Domkapitel die Schleifung der Zitadelle. Untertägig dürften sich innerhalb des ausgewiesenen Areals Strukturen erhalten haben, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Befestigung stehen und aufgrund ihrer zusammenfassenden Ansprache als „Befestigungswerk“ u.U. tiefgreifend sein können. Im ausgewiesenen Planungsgebiet liegt somit grundsätzlich ein sogenanntes „vermutetes Bodendenkmal“ gemäß § 2 (5) DSchG NRW vor. Im Falle von mit Bodeneingriffen verbundenen (Neu-)Bauvorhaben ist daher zwingend eine Einzelfallprüfung seitens der LWL-AfW hinsichtlich der Notwendigkeit bodendenkmalpflegerischer Maßnahmen notwendig.

Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

7.2 Kampfmittel

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Luftbildauswertung stattgefunden. Dabei ist festgestellt worden, dass für Teilflächen Bombardierungen bestehen. Vor Baubeginn ist für diese Teilflächen eine Sondierung erforderlich. Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst, die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten..

7.3 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. **Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat im Jahr 2021 eine Starkregenhinweiskarte für das Gebiet Nordrhein-Westfalen veröffentlicht. Demnach können Teile des Plangebiets von seltenen und/oder extremen Starkregenereignissen betroffen sein (einsehbar ist die Starkregenhinweiskarte unter <https://www.geoportal.de/>).** Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer des Grundstücks durch fachgerechte Planung und Wartung der privaten Entwässerungsanlage schützen. Für das Grundstück 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 zukünftige Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF) mindestens 30 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 jede:r Eigentümer: in wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau von Rückstausicherungen zu schützen.

Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen

7.4 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.

7.5 Brandschutz

Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr sowie an Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen. 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.

Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen

8. Realisierung der Planung und Kosten

Das Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Bestandsgebiet. Neue Baurechte wurden durch den Bebauungsplan nicht geschaffen. Soweit der einfache Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 2 BauGB keine Festsetzungen über die nach dem Bundesrecht maßgeblichen Kriterien enthält, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach den Regelungen der §§ 34 BauGB.

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich.

Die Kosten dieses Bauleitplanverfahrens werden von der Stadt Coesfeld getragen.

9 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.

QUELLENVERZEICHNIS

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) (2022a): Landschaftsinformationen. Online unter: <http://infos.api.naturschutzinformationen.nrw.de/atinfos/de/atinfos> (abgerufen am 17.01.2022)

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) (2022b): Schutzwürdige Biotop in NRW. Online unter: <http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/karten/bk> (abgerufen am 17.01.2022)

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) (2022a): App in die Natur. Online unter: <http://www.app-in-die-natur.nrw.de/index.html>

Stadt Coesfeld,
September 2025

Die Bürgermeisterin
Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung, Verkehr



im Auftrag
Nicole Pöppelmann