

Verfahrensart: Bebauungsplan
 Verfahrensname: 168 Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen
 Verfahrensschritt: Veröffentlichung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
 Zeitraum: 28.09.2023 - 30.10.2023

Abwägungstabelle (Stand: 05.06.2025)

Nr.	Person ID	Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung	Abwägungsvorschlag
1.	31796	<p>Erstellt am: 30.10.2023</p> <p>hiermit zeigen wir an, dass wir xxx anwaltlich in der vorbezeichneten Angelegenheit vertreten. Wir fügen in der Anlage uns legitimierende Vollmachten bei.</p> <p>Wir vertreten unsere Mandantschaft in diesem Verfahren als Eigentümer der Flurstücke xxx, xxx, xxx, xxx und xxx der Flur xx der Gemarkung Coesfeld-Stadt. Namens und in Vollmacht unserer Mandantschaft nehmen wir zu dem obigen Bebauungsplanverfahren wie folgt Stellung:</p> <p>Unsere Mandantschaft befürwortet das Bebauungsplanverfahren grundsätzlich. Aus den Gründen, die wir nachstehend erläutern werden, bedarf der Bebauungsplan in seiner aktuellen Fassung jedoch in mehrfacher Hinsicht unbedingt einer Überarbeitung. Im Einzelnen ist zu dem Bebauungsplanentwurf Folgendes anzumerken:</p> <p>In der Bebauungsplanbegründung wird zutreffenderweise darauf hingewiesen, dass das Plangebiet überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken bebaut ist. Außerdem befinden sich in der näheren Umgebung vereinzelt Mehrfamilienwohnhäuser mit mehr als zwei Wohneinheiten pro Gebäude.</p> <p>Für den in Rede stehenden Bereich besteht kein Bebauungsplan. Der Bebauungsplanbegründung haben wir entnommen, dass mit Blick auf die bestehende Prägung des Gebiets wohl weitere Mehrfamilienwohnhäuser nach § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig sein dürften. Mit dem Bebauungsplan Nr. 168 soll die Errichtung von weiteren Mehrfamilienwohnhäusern verhindert werden.</p> <p>Das Plangebiet zeichnet sich durch eine überwiegende Einzelbebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken aus. Diese gewachsene Baustruktur soll mit dem Bebauungsplan Nr. 168</p>	<p>1. Die Bebauungsstrukturen westlich und östlich der Holtwicker Straße weisen zwar auch eine Prägung durch Ein- bis Zweifamilienhäuser auf, jedoch sind dort ebenso vereinzelt Gebäude mit dritter Ebene als Mehrparteienhäuser vorzufinden oder Gebäude, die aufgrund ihrer Größe das Umbaupotenzial für mehr als zwei Wohneinheiten aufweisen. Zudem wird hier durch die Vorbelastung der Ein- und Ausfallstraße auch eine gewisse Verdichtung insbesondere mit Mietwohnungsbau als sinnvoll und als nicht störend angesehen. Wohnbauflächenschaffung durch Nachverdichtung ist hinsichtlich des Klimaschutzes und in Zeiten von Wohnraummangel ein zentrales stadtentwicklungspolitisches Ziel, das auch die Stadtverwaltung Coesfeld verfolgt. Die Grundstücksreihe westlich der Holtwicker Straße soll daher nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden.</p> <p>2. Einzelne Bestandsgebäude im Plangebiet überschreiten im Bestand die festgesetzten Vorgaben zu der maximalen Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude. 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 der maximalen Anzahl der Wohneinheiten einzuhalten.</p> <p>3./4. Über die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen hinaus, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach den Regelungen gem. § 34 BauGB, der auch die Art der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und das Bauvolumen regelt. Grundsatz des § 34 BauGB ist die Einfügung in die Umgebungsbebauung, also die Orientierung am Bestand. Ein Steuerungserfordernis hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der überbaubare</p>	<p>Der Anregung wird in Teilen gefolgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Den baulichen Bestand zu berücksichtigen, wird gefolgt. - Verbindliche Regelungen zum Grundwasserschutz zu treffen, wird gefolgt. - Dachbegrünung von Nebenanlagen festzusetzen, wird gefolgt. - Regelungen zu Einfriedungen zu treffen, wird gefolgt.

gesichert werden. Mehrfamilienhäuser und eine zu große Baudichte werden als städtebaulich nicht verträglich angesehen.

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Es werden mit dem Planungsvorhaben insbesondere die folgenden beiden städtebaulichen und umweltbezogenen Zielsetzungen verfolgt:

- Erhaltung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur (Sicherung des Gebietscharakters für Ein- und Zweifamilienhäuser)
- Eine nur geringe Nachverdichtung der Grundstücke

Ausgehend von dieser planerischen Zielsetzung bedarf der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan einer Überarbeitung. Es ist insbesondere nicht nachvollziehbar, dass das Bebauungsplangebiet verkleinert wurde. Unsere Mandantschaft würde die vorgenommene Verkleinerung des Bebauungsplangebietes nicht akzeptieren, sollte im weiteren Verfahren daran festgehalten werden.

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans
Grundlage des Aufstellungsbeschlusses war der gesamte Bereich zwischen den vier Straßen Holtwicker Straße, Hölkers Kamp, Volkers Röttchen und dem Feldweg. Im Laufe des Verfahrens sind die Grundstücke, die an der Holtwicker Straße gelegen sind - und damit das Grundeigentum unserer Mandantschaft -, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen worden. Der geänderte Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt sich aktuell wie folgt dar:

Die vorgenommene Verkleinerung des Plangebiets ist städtebaulich nicht zu rechtfertigen. Diese Verkleinerung würde vielmehr das oben wiedergegebene Planungsziel, die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur abzusichern, völlig konterkarieren.

Die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommenen Gebäude an der Holtwicker Straße stehen in einem unmittelbaren und untrennbaren baulichen Zusammenhang mit den Gebäuden im aktuellen Bebauungsplangebiet. Insbesondere besteht

Grundstücksfläche und des Bauvolumen liegt nicht vor. Von einer Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird abgesehen. Die bestandsgeschützte Halle ist seinerzeit nach § 34 BauGB genehmigt worden. Nutzungen, die dem § 34 BauGB sowie dem § 4 Abs. 2 Nr. 2 und § 4 Abs. 3 Nr. 2 widersprechen, sind nicht zulässig und sollen auch nicht zulässig sein.

Einzelne Bestandsgebäude im Plangebiet überschreiten im Bestand die festgesetzten Vorgaben zu der maximalen Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude. 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 der maximalen Anzahl der Wohneinheiten einzuhalten.

5. 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 gesamten Geltungsbereich nicht zulässig und nicht umsetzbar ist. Daraus resultierende Erfordernisse zur Entwässerung der Grundstücke sind im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt. Durch eine fachgerechte und auf die Beschaffenheit des Untergrunds im Geltungsbereich abgestimmte Entwässerung kann eine Wassergefährdung ausgeschlossen und eine natürliche Grundwasserneubildung gewährleistet werden.

6. Eine Dacheingrünung von Hauptgebäuden Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von < 20° auf 60% der Fläche mit heimischen Pflanzen dauerhaft zu begrünen wird im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt. Aus Gründen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dies als sinnvoll erachtet.

7. Ein Steuerungserfordernis im Rahmen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Im Rahmen des § 34 BauGB sowie des § 8 Abs. 1 BauO NRW ist der Regelungsbedarf ausreichend gedeckt. Die Standortwahl von Stellplätzen ist bewusst offen gehalten und dem Eigentümer selber überlassen.

eine unmittelbare und untrennbare Wechselwirkung zwischen den Gebäuden an der Holtwicker Straße und den freien Bauflächen im Plangebiet. Blieben die Grundstücke an der Holtwicker Straße unbeplant, könnten sich dort die Bau- und Nutzungsstruktur und damit auch der Gebietscharakter im Plangebiet ändern. Die Herausnahme der genannten Grundstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus städtebaulicher Sicht demzufolge völlig verfehlt, da sich mit dem aktuellen Geltungsbereich des Bebauungsplans das verfolgte Planungsziel - die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur abzusichern - nicht erreichen lässt.

Ist eine Planung hinsichtlich der in der Planbegründung zum Ausdruck kommenden Ziele in sich widersprüchlich, verstößt dies gegen das Gebot konzeptgemäßer Planung. Es ist in der Rechtsprechung bereits geklärt, dass einem Bebauungsplan, der gegen dieses Gebot verstößt, die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB fehlt,

vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 9. Juni 2021 - 15 N 20.1412 -, Rn. 64, juris. Im Übrigen läge auch ein beachtlicher Abwägungsfehler vor, wenn der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht wieder an das ursprüngliche Plangebiet angepasst werden würde.

2. Berücksichtigung des baulichen Bestandes
Des Weiteren muss nach unserem Dafürhalten der im Bebauungsplangebiet vorhandene bauliche Bestand berücksichtigt werden.

Andernfalls dürfte eine rechtskonforme Abwägungsentscheidung kaum möglich sein. Die Absicherung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktursoll mit einer auf § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gestützten Festsetzung erfolgen.

Danach sollen in Wohngebäuden maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig sein. Diese Festsetzung soll unterschiedslos im gesamten Plangebiet zur Anwendung kommen, also auch bei Gebäuden, die im Bestand bereits über mehr als zwei Wohneinheiten verfügen.

Es erscheint uns zweifelhaft, ob sich eine derart pauschale Festsetzung rechtfertigen lässt.

Unsere Mandantschaft begrüßt diese Festsetzung im Grundsatz ausdrücklich. Unserer Meinung nach wäre es jedoch sachgerecht, wenn der Bebauungsplan den baulichen Bestand - jedenfalls soweit er zulässig ist - zumindest

8. Eine Festsetzung zu Einfriedungen als lebende Hecken wird im Rahmen des Bebauungsplans aufgenommen.

absichern würde. Alternativ kommt eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO bei den Gebäuden in Betracht, die aktuell über mehr als zwei Wohneinheiten verfügen.

3. Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung
Unserer Meinung nach sollte die zulässige Art der baulichen Nutzung als ein reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt werden. Dies entspricht der vorhandenen baulichen Struktur. Auch diese Festsetzung ist geboten, um die Planungsziele zu erreichen.

Außerdem sollten die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden, um das Planungsziel erreichen zu können. Es würde den durch Ein- und Zwei-Familienhäuser geprägten Gebietscharakter negativ beeinträchtigen, wenn Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes bzw. sonstige Anlagen für soziale Zwecke im Sinne des § 3 Abs. 3 BauNVO im Plangebiet ebenso zulässig wären. Dies wäre jedoch der Fall, wenn der von uns angeregte Nutzungsausschluss nicht festgesetzt werden würde.

Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich auf dem Grundeigentum unserer Mandantschaft ein bestandsgeschütztes Hallengebäude befindet, das vormals zu gewerblichen Zwecken genutzt wurde. Im Hinblick auf diese bauliche Anlage regen wir eine Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO an, wobei allerdings Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlage für allgemein zulässig erklärt werden müssten. Nur mit dieser Maßgabe könnte unsere Mandantschaft die Fremdkörperfestsetzung bei ihrer bestandsgeschützten Halle akzeptieren.

4. Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung
Um den Gebietscharakter abzusichern, erscheint es aus städtebaulicher Sicht außerdem geboten und sinnvoll, zusätzlich zu der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auch Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 16 Abs. 2 BauNVO festzusetzen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung sollte durch Festsetzungen bezüglich der Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),

der Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) beschränkt werden. Mit diesen Festsetzungen sollte sichergestellt werden, dass auf den Baugrundstücken lediglich solche Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet werden können, die den bereits existierenden Ein- und Zweifamilienhäusern entsprechen.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse sollte auf maximal zwei beschränkt werden. Unsere Mandantschaft wird eine höhere Anzahl an Vollgeschossen nicht akzeptieren.

Mittels einer Höhenfestsetzung sollte außerdem die Errichtung von Staffelgeschossen ausgeschlossen werden. Insbesondere Staffelgeschosse werden von unserer Mandantschaft und den Nachbarn unserer Mandantschaft abgelehnt, da durch solche Geschosse neuartige und gebietsuntypische Einsichtsmöglichkeiten bzw. Beobachtungssituationen geschaffen werden könnten.

Auch im Hinblick auf die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollte nicht undifferenziert vorgegangen werden. Vielmehr dürfte es auch bei diesen Festsetzungen sachgerecht sein, die Bestandsbebauung nach Maßgabe des bereits vorhandenen Bestandes abzusichern. Dies erscheint uns konsequent, da die bauplanungsrechtlichen Vorgaben im vorliegenden Fall - mangels gegenteiliger Anhaltspunkte - nicht zur Beschränkung der Bestandsbebauung, sondern bei Neubauvorhaben zum Tragen kommen sollen. Im Übrigen dürfte eine weniger pauschale Festsetzungstechnik die Akzeptanz des Bebauungsplans erhöhen.

5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung
Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Auch in dieser Hinsicht bedarf der Bebauungsplanentwurf einer Überarbeitung.

Im maßgeblichen Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland, wird die Fläche des Plangebietes als ein „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) festgelegt. Gleichzeitig ist für das Plangebiet ein Bereich für Grundwasser- und Gewässerschutz mit dem Ziel festgelegt, Grundwasser und

Gewässer zu schützen.

Im Regionalplan wird in den Erläuterungen zu dem diesbezüglichen Ziel ausgeführt, dass bei der Überlagerung von Grundwasserschutz- und Siedlungsbereichen im Rahmen der Bauleitplanung „verbindliche Regelungen zu treffen“ sind, um Wassergefährdungen auszuschließen und die natürliche Grundwasserneubildung zu gewährleisten, vgl. Ziel 28.3 - Seite 86 des Regionalplans Münsterland.

Im Übrigen stellt sich die Frage, ob es mit Blick auf die regionalplanerische Zielvorgabe einer gutachterlichen Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Bodens bedarf. Möglicherweise muss für das Plangebiet auch ein Entwässerungskonzept erstellt werden. Wir bitten höflich darum, dies im weiteren Verfahren zu prüfen.

6. Dachbegrünungen bei Nebenanlagen
Dachbegrünungen bilden in verdichteten Siedlungsgebieten einen durchaus wichtigen und in der Fachliteratur belegten Beitrag zur Verbesserung der Umwelt. Wir bitten namens unserer Mandantschaft deshalb darum, auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB eine Pflicht zur Dachbegrünung bei Nebenanlagen mit aufzunehmen.

7. Garagen und Stellplätze

Wir bitten zu prüfen, ob durch Garagen- und Kfz-Stellplatz-Regelungen die Wohnverhältnisse im Plangebiet verbessert werden können. In diesem Zusammenhang sollten insbesondere schutzwürdige rückwärtige Ruhebereiche geschützt werden.

Außerdem sollte durch entsprechende Festsetzungen einer unnötigen Bodenversiegelung im Plangebiet vorgebeugt werden. In dem in Rede stehenden Wohnbereich sind aktuell bereits einige Anbauten an Garagen vorzufinden, beispielsweise in Form von Wintergärten. Mit Rücksicht darauf, dass die Nachverdichtung auf ein geringes Maß beschränkt werden soll, halten wir beschränkende Regelungen in diesem Kontext für zweckmäßig.

8. Einfriedungen

Auch mit Einfriedungen kann ein ökologischer Beitrag geleistet werden. Üblicherweise werden bei der Ausweisung neuer Baugebiete deshalb

auch regelmäßig Vorgaben für die Materialwahl und die Ausgestaltung der Einfriedungen aufgenommen. Auch insoweit bitten wir um eine Prüfung, ob diesbezügliche Vorgaben aufgestellt werden sollen. Es sollten jedenfalls massive Einfriedungen wie Mauern ausgeschlossen bzw. zumindest jedoch beschränkt werden.

9. Fazit

Unsere Mandantschaft begrüßt das hier in Rede stehende Bebauungsplanverfahren grundsätzlich. Allerdings bedarf der Bebauungsplan Nr. 168 in mehrfacher Hinsicht der Überarbeitung. Insbesondere wird unsere Mandantschaft die Verkleinerung des Bebauungsplangebietes nicht hinnehmen. Das Plangebiet muss auf den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wieder ausgedehnt werden. Es ist zudem städtebaulich geboten, dass die in dieser Stellungnahme aufgeführten Festsetzungen noch mit aufgenommen werden.

Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie uns über den Fortgang des Bebauungsplanverfahrens auf dem Laufenden halten würden.

2.	31795	<p>Erstellt am: 24.10.2023</p> <p>Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans der Stadt Coesfeld Nr. 168 „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen“</p> <p>mit dem Entwurf des Textbebauungsplans 168 wird zwar der Bau von großen Mehrparteienhäusern verhindert. Eine geringe Nachverdichtung in der Fläche (Grundflächenzahl) und eine Beschränkung insbesondere der Bauhöhe werden jedoch nicht erreicht.</p> <p>Wir bitten deshalb um Ergänzung des bisherigen Textbebauungsplans sowie Berücksichtigung folgender Vorgaben:</p> <p>„In den Wohngebäuden sind je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten mit maximal zwei Ebenen zulässig, vorzugsweise mit Satteldach. Als Gebäude werden auch Doppelhaushälften betrachtet.“</p> <p>Durch die Vorgabe einer geeigneten Grundflächenzahl soll die Nachverdichtung geringgehalten werden. Die Grundstücksreihe westlich der Holtwicker Straße soll nicht aus dem Bebauungsplan ausgenommen werden.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplans wird die maximale Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihenendhaus oder Reihemittelhaus) auf 2 festgesetzt. Über die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen hinaus, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach den Regelungen gem. § 34 BauGB, der die überbaubare Grundstücksfläche und auch das Bauvolumen regelt. Grundsatz des § 34 BauGB ist die Einfügung in die Umgebungsbebauung, also die Orientierung am Bestand. Ein Steuerungserfordernis hinsichtlich der Festsetzung einer Grundflächenzahl und der Eingrenzung der Geschosszahl liegt nicht vor.</p> <p>Die Bebauungsstrukturen westlich und östlich der Holtwicker Straße weisen zwar auch eine Prägung durch Ein- bis Zweifamilienhäuser auf, jedoch sind dort ebenso vereinzelt Gebäude mit dritter Ebene als Mehrparteienhäuser vorzufinden oder Gebäude, die aufgrund ihrer Größe das Umbaupotenzial für mehr als zwei Wohneinheiten aufweisen. Zudem wird hier durch die Vorbelastung der Ein- und Ausfallstraße auch eine gewisse Verdichtung insbesondere mit Mietwohnungsbau als sinnvoll und als nicht störend angesehen. Wohnbauflächenschaffung durch Nachverdichtung ist hinsichtlich des Klimaschutzes und in Zeiten von Wohnraummangel ein zentrales stadtentwicklungspolitisches Ziel, dass auch die Stadtverwaltung Coesfeld verfolgt. Die Grundstücksreihe westlich der Holtwicker Straße soll daher nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden.</p>	Der Anregung wird nicht gefolgt.
----	-------	---	---	----------------------------------

3.	31794	<p>Erstellt am: 15.10.2023</p> <p>Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans der Stadt Coesfeld Nr 168 Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen</p> <p>Mit dem Entwurf des Textbebauungsplans 168 wird zwar der Bau von großen Mehrparteienhäusern verhindert. Eine geringe Nachverdichtung in der Fläche (Grundflächenzahl) und eine Beschränkung insbesondere der Bauhöhe werden jedoch nicht erreicht.</p> <p>Ich bitte deshalb um Ergänzung des bisherigen Textbebauungsplans sowie Berücksichtigung folgender Vorgaben:</p> <p>„In den Wohngebäuden sind je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten mit maximal zwei Ebenen zulässig, vorzugsweise mit Satteldach. Als Gebäude werden auch Doppelhaushälften betrachtet.“</p> <p>- Durch die Vorgabe einer geeigneten Grundflächenzahl soll die Nachverdichtung gering gehalten werden.</p> <p>- Die Grundstücksreihe westlich der Holtwicker Straße soll nicht aus dem Bebauungsplan ausgenommen werden.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplans wird die maximale Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihenendhaus oder Reihenmittelhaus) auf 2 festgesetzt. Über die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen hinaus, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach den Regelungen gem. § 34 BauGB, der die überbaubare Grundstücksfläche und auch das Bauvolumen regelt. Grundsatz des § 34 BauGB ist die Einfügung in die Umgebungsbebauung, also die Orientierung am Bestand. Ein Steuerungserfordernis hinsichtlich der Festsetzung einer Grundflächenzahl und der Eingrenzung der Geschosszahl liegt nicht vor.</p> <p>Die Bebauungsstrukturen westlich und östlich der Holtwicker Straße weisen zwar auch eine Prägung durch Ein- bis Zweifamilienhäuser auf, jedoch sind dort ebenso vereinzelt Gebäude mit dritter Ebene als Mehrparteienhäuser vorzufinden oder Gebäude, die aufgrund ihrer Größe das Umbaupotenzial für mehr als zwei Wohneinheiten aufweisen. Zudem wird hier durch die Vorbelastung der Ein- und Ausfallstraße auch eine gewisse Verdichtung insbesondere mit Mietwohnungsbau als sinnvoll und als nicht störend angesehen. Wohnbauflächenschaffung durch Nachverdichtung ist hinsichtlich des Klimaschutzes und in Zeiten von Wohnraummangel ein zentrales stadtentwicklungspolitisches Ziel, dass auch die Stadtverwaltung Coesfeld verfolgt. Die Grundstücksreihe westlich der Holtwicker Straße soll daher nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden.</p>	Der Anregung wird nicht gefolgt.
4.	31793	<p>Erstellt am: 30.10.2023</p> <p>Stellungnahme und Einwendungen zum Bebauungsplanverfahren Nr. 168 „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers-Röttchen“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit nehmen wir im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu dem obigen Bebauungsplanverfahren wie folgt Stellung:</p> <p>Wir begrüßen grundsätzlich das Bebauungsplanverfahren und nehmen positiv zur</p>	<p>1. Die Bebauungsstrukturen westlich und östlich der Holtwicker Straße weisen zwar auch eine Prägung durch Ein- bis Zweifamilienhäuser auf, jedoch sind dort ebenso vereinzelt Gebäude mit dritter Ebene als Mehrparteienhäuser vorzufinden oder Gebäude, die aufgrund ihrer Größe das Umbaupotenzial für mehr als zwei Wohneinheiten aufweisen. Zudem wird hier durch die Vorbelastung der Ein- und Ausfallstraße auch eine gewisse Verdichtung insbesondere mit Mietwohnungsbau als sinnvoll und als nicht störend angesehen. Wohnbauflächenschaffung durch Nachverdichtung ist hinsichtlich des</p>	<p>Der Anregung wird in Teilen gefolgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Den baulichen Bestand zu berücksichtigen, wird gefolgt. - Verbindliche Regelungen zum Grundwasserschutz zu treffen, wird gefolgt. - Dachbegrünung von Nebenanlagen festzusetzen, wird gefolgt.

Kenntnis, dass das planerische Ziel verfolgt wird, den Gebietscharakter für Ein- und Zwei-Familienhäuser zu sichern und die Nachverdichtung auf einen geringen Umfang zu beschränken. Die Planung muss unserer Meinung nach in mehrfacher Hinsicht jedoch überarbeitet werden:

1. Wir halten es nicht für gerechtfertigt, dass das Bebauungsplangebiet dadurch verkleinert wurde, dass die Grundstücke, die an die Holtwicker Straße grenzen, aus dem Plangebiet herausgenommen wurden. Dies muss unbedingt rückgängig gemacht und das Plangebiet muss auf den ursprünglichen Geltungsbereich - entsprechend dem Geltungsbereich der Veränderungssperre - wieder vergrößert werden. Ohne diese Vergrößerung des Plangebietes könnte das Planungsziel, die vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen zu erhalten, konterkariert werden. Die an der Holtwicker Straße vorhandene Bebauung prägt den Gebietscharakter des Ein- und Zwei-Familienhausgebietes, das planerisch abgesichert werden soll, wesentlich mit. Wenn dieser Bereich nicht mit überplant wird, mit der Folge, dass dort Umbaupotential für mehr als zwei Wohneinheiten genutzt bzw. Mehrfamilienhäuser errichtet werden können, ginge die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur im Plangebiet verloren. Es ist deshalb städtebaulich geboten und sinnvoll, den Wohnbereich zwischen den Straßen Hölkers Kamp, Holtwicker Straße, Feldweg und der Straße Völkers-Röttchen in Gänze und einheitlich zu überplanen.

2. Wir halten es außerdem für sachgerecht, dass das Baugebiet - entsprechend der vorhandenen baulichen Struktur - als ein reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt wird. Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollten ausgeschlossen werden.

3. Wir halten es weiterhin für dringend geboten, dass gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO Vorgaben in Bezug auf die zulässige Grundflächenzahl, die zulässige Geschossflächenzahl, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen getroffen werden. Mit diesen Festsetzungen sollte ausgeschlossen werden, dass mehr als zwei-geschossige Neubauten im

Klimaschutzes und in Zeiten von Wohnraummangel ein zentrales stadtentwicklungspolitisches Ziel, dass auch die Stadtverwaltung Coesfeld verfolgt. Die Grundstücksreihe westlich der Holtwicker Straße soll daher nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden.

2./3. Über die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen hinaus, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach den Regelungen gem. § 34 BauGB, der auch die Art der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und das Bauvolumen regelt. Grundsatz des § 34 BauGB ist die Einfügung in die Umgebungsbebauung, also die Orientierung am Bestand. Ein Steuerungserfordernis hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der überbaubare Grundstücksfläche und des Bauvolumen liegt nicht vor. Einzelne Bestandsgebäude im Plangebiet überschreiten die festgesetzten Vorgaben zu der maximalen Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude. 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 der maximalen Anzahl der Wohneinheiten einzuhalten.

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 gesamten Geltungsbereich nicht zulässig und nicht umsetzbar ist. Daraus resultierende Erfordernisse zur Entwässerung der Grundstücke sind im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt.

4. Eine Dacheingrünung von Hauptgebäuden Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von < 20° auf 60% der Fläche mit heimischen Pflanzen dauerhaft zu begrünen wurde im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt. Aus Gründen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dies als sinnvoll erachtet.

Plangebiet realisiert werden können. Durch Höhenfestsetzungen sollte bei den Neubauten außerdem die Errichtung von Staffelgeschossen ausgeschlossen werden.

Die im Plangebiet vorhandene Bestandsbebauung muss im Übrigen unserer Meinung nach zunächst genauer erfasst werden, um eine rechtsfehlerfreie Entscheidung durchführen zu können. Soweit im Plangebiet bauliche Anlagen mit mehr als zwei Wohneinheiten und mehr als zwei Geschossen bereits vorhanden sind, sollten die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den bereits vorhandenen Bestand angepasst werden. Lediglich soweit neue Gebäude realisiert werden können, erscheint es sachgerecht, dass diese hinsichtlich der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung beschränkt werden.

Außerdem halten wir es für sachgerecht, dass die Bodenversiegelung durch Baugrenzen weiter beschränkt wird.

Vor dem Hintergrund, dass im maßgeblichen Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland, das Plangebiet u. a. als ein Bereich für Grundwasser- und Gewässerschutz festgelegt wird, erscheint es auch sachgerecht, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB Flächen festzusetzen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen. Diese Festsetzung ist auch dringend geboten, um Hochwasserschäden vorzubeugen.

4. Um einen Beitrag zur Verbesserung der Umwelt zu leisten, sollte für Neubauten auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB die Pflicht zur Herstellung einer Dachbegrünung festgesetzt werden.

5. Wir bitten auch im weiteren Verfahren sicherzustellen, dass Nebenanlagen, insbesondere durch Anbauten, nicht zu groß dimensioniert werden können. Auch bei den Nebenanlagen sollte eine Pflicht zur Dachbegrünung festgeschrieben werden.

6. Wir halten überdies eine Regelung zur Anordnung der Stellplätze für sinnvoll. Diese sollten nach Möglichkeit nicht in schutzwürdigen, insbesondere rückwärtigen, Bereichen entstehen. Wir haben den ausgelegten Bebauungsplanunterlagen entnommen, dass

5. Ein Steuerungserfordernis im Rahmen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Auch Nebenanlagen müssen sich in die umgebene Bebauung einfügen. Im Rahmen des § 34 BauGB und in Kombination mit den Regelungen der Landesbauordnung ist der Regelungsbedarf ausreichend gedeckt.

6. Ein Steuerungserfordernis im Rahmen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Im Rahmen des § 34 BauGB sowie des § 8 Abs. 1 BauO NRW ist der Regelungsbedarf ausreichend gedeckt. Die Standortwahl von Stellplätzen ist bewusst offen gehalten und dem Eigentümer selber überlassen.

	<p>auch das Ziel verfolgt wird, auf das vorherrschende Meinungsbild der Eigentümerinnen und Eigentümer im Plangebiet Rücksicht zu nehmen. Es würde uns vor diesem Hintergrund freuen, wenn die vorstehend angesprochenen Gesichtspunkte in die Planung noch einfließen und der Bebauungsplan entsprechend angepasst werden würde. Bitte halten Sie uns über den Fortgang des Verfahrens auf dem Laufenden.</p>	
--	--	--

5.	31791	<p>Erstellt am: 30.10.2023</p> <p>Stellungnahme zu B-Plan Nr.168 „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen Auf der öffentlichen Informationsveranstaltung am Donnerstag, den 05.10.2023 stellte Herr Schmitz den Entwurf des Bebauungsplanes für das Wohnquartier vor. Die Randbebauung der Holtwicker Straße ist aus dem Geltungsbereich des neuen B-Planes her- ausgenommen worden, da es sich hier um eine Einfallstraße zur Coesfelder Innenstadt handelt, und diese Straßen eine etwas höhere Bebaubarkeit verdienen. Für den gesamten Geltungsbereich innerhalb des Quartiers wird die Bebauung auf eine 2-ge- schossige Bauweise begrenzt. Ich unterstütze ausdrücklich diesen Entwurf des Bebauungsplanes und verstehe nicht die beiden Nachbarn, die sich so vehement gegen eine derartige Bebauung stemmen. Da alle Grundstücke bis auf eines bebaut sind, richtet sich dieser Bebauungsplan an erster Stelle an das Grundstück Holtwicker Straße 15 - Hinterland, das in meinem Besitz ist.</p> <p>Wie Herr Schmitz ausführte, ist die heutige Bauweise aus Kostengründen ohne Keller und dafür 2- geschossig, um auch kleinere Grundstücke ansprechend zu nutzen. Hier könnte ich mir auch vorstellen, bei Bedarf eine Bebauung mit Mini-Microhäusern-Stadthäu- sern zu realisieren.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Heinz-Josef Ebbing</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
----	-------	--	---	---

6.	26984	<p>Erstellt am: 30.10.2023</p> <p>der Aufstellung eines B-Plans für das genannte Plangebiet stimme ich grundsätzlich zu, um die gewachsene Baustruktur, wie sie im Entwurf im Einzelnen aufgeführt wird, zu sichern. Dieses Ziel soll entsprechend dem Entwurf durch eine Beschränkung auf 2 WE pro Gebäude erreicht werden. Dies sehe ich als nicht ausreichend an. Vielmehr halte ich es für erforderlich, das Maß der baulichen Nutzung enger zu beschränken durch Festlegungen von Grund- und Geschossflächenzahl, Anzahl Vollgeschosse und Firsthöhe. Der vorliegende Entwurf schließt die Gebäude an der Holtwicker Straße aus. Diese prägen jedoch überwiegend die in dem gesamten Quartier vorhandene Struktur der Ein- und Zweifamilienhäuser. Daher halte ich es für nicht zielführend, die Aufstellung des B-Plans nur auf einen Teilbereich des Quartiers zu beschränken und die Gebäude der Holtwicker Straße unberücksichtigt zu lassen. Der Bebauungsplan sollte daher den Bereich der Veränderungssperre umfassen.</p>	<p>Über die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen hinaus, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach den Regelungen gem. § 34 BauGB, der das Maß der baulichen Nutzung und auch das Bauvolumen regelt. Grundsatz des § 34 BauGB ist die Einfügung in die Umgebungsbebauung, also die Orientierung am Bestand. Ein weiteres Steuerungserfordernis liegt nicht vor.</p> <p>Die Bebauungsstrukturen westlich und östlich der Holtwicker Straße weisen zwar auch eine Prägung durch Ein- bis Zweifamilienhäuser auf, jedoch sind dort ebenso vereinzelt Gebäude mit dritter Ebene als Mehrparteienhäuser vorzufinden oder Gebäude, die aufgrund ihrer Größe das Umbaupotenzial für mehr als zwei Wohneinheiten aufweisen. Zudem wird hier durch die Vorbelastung der Ein- und Ausfallstraße auch eine gewisse Verdichtung insbesondere mit Mietwohnungsbau als sinnvoll und als nicht störend angesehen. Wohnbauflächenschaffung durch Nachverdichtung ist hinsichtlich des Klimaschutzes und in Zeiten von Wohnraummangel ein zentrales stadtentwicklungspolitisches Ziel, dass auch die Stadtverwaltung Coesfeld verfolgt. Die Grundstücksreihe westlich der Holtwicker Straße soll daher nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden.</p>	Der Anregung wird nicht gefolgt.
7.	26981	<p>Erstellt am: 30.10.2023</p> <p>Stellungnahme und Einwendungen zum Bebauungsplanverfahren Nr. 168 „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers-Röttchen“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit nehmen wir im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu dem obigen Bebauungsplanverfahren wie folgt Stellung:</p> <p>Wir begrüßen grundsätzlich das Bebauungsplanverfahren und nehmen positiv zur Kenntnis, dass das planerische Ziel verfolgt wird, den Gebietscharakter für Ein- und Zwei-Familienhäuser zu sichern und die Nachverdichtung auf einen geringen Umfang zu beschränken. Die Planung muss unserer</p>	<p>1. Die Bebauungsstrukturen westlich und östlich der Holtwicker Straße weisen zwar auch eine Prägung durch Ein- bis Zweifamilienhäuser auf, jedoch sind dort ebenso vereinzelt Gebäude mit dritter Ebene als Mehrparteienhäuser vorzufinden oder Gebäude, die aufgrund ihrer Größe das Umbaupotenzial für mehr als zwei Wohneinheiten aufweisen. Zudem wird hier durch die Vorbelastung der Ein- und Ausfallstraße auch eine gewisse Verdichtung insbesondere mit Mietwohnungsbau als sinnvoll und als nicht störend angesehen. Wohnbauflächenschaffung durch Nachverdichtung ist hinsichtlich des Klimaschutzes und in Zeiten von Wohnraummangel ein zentrales stadtentwicklungspolitisches Ziel, dass auch die Stadtverwaltung Coesfeld verfolgt. Die Grundstücksreihe westlich der Holtwicker Straße soll daher nicht in den Geltungsbereich des</p>	<p>Der Anregung wird in Teilen gefolgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Den baulichen Bestand zu berücksichtigen, wird gefolgt. - Verbindliche Regelungen zum Grundwasserschutz zu treffen, wird gefolgt. - Dachbegrünung von Nebenanlagen festzusetzen, wird gefolgt.

Meinung nach in mehrfacher Hinsicht jedoch überarbeitet werden:

1. Wir halten es nicht für gerechtfertigt, dass das Bebauungsplangebiet dadurch verkleinert wurde, dass die Grundstücke, die an die Holtwicker Straße grenzen, aus dem Plangebiet herausgenommen wurden. Dies muss unbedingt rückgängig gemacht und das Plangebiet muss auf den ursprünglichen Geltungsbereich — entsprechend dem Geltungsbereich der Veränderungssperre — wieder vergrößert werden. Ohne diese Vergrößerung des Plangebietes könnte das Planungsziel, die vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen zu erhalten, konterkariert werden. Die an der Holtwicker Straße vorhandene Bebauung prägt den Gebietscharakter des Ein- und Zwei-Familienhausgebietes, das planerisch abgesichert werden soll, wesentlich mit. Wenn dieser Bereich nicht mit überplant wird, mit der Folge, dass dort Umbaupotential für mehr als zwei Wohneinheiten genutzt bzw. Mehrfamilienhäuser errichtet werden können, ginge die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur im Plangebiet verloren. Es ist deshalb städtebaulich geboten und sinnvoll, den Wohnbereich zwischen den Straßen Hölkers Kamp, Holtwicker Straße, Feldweg und der Straße Völkers-Röttchen in Gänze und einheitlich zu überplanen.

2. Wir halten es außerdem für sachgerecht, dass das Baugebiet — entsprechend der vorhandenen baulichen Struktur — als ein reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt wird. Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollten ausgeschlossen werden.

3. Wir halten es weiterhin für dringend geboten, dass gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO Vorgaben in Bezug auf die zulässige Grundflächenzahl, die zulässige Geschossflächenzahl, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen getroffen werden. Mit diesen Festsetzungen sollte ausgeschlossen werden, dass mehr als zweigeschossige Neubauten im Plangebiet realisiert werden können. Durch Höhenfestsetzungen

Bebauungsplans aufgenommen werden.

2./3. Über die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen hinaus, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach den Regelungen gem. § 34 BauGB, der auch die Art der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und das Bauvolumen regelt. Grundsatz des § 34 BauGB ist die Einfügung in die Umgebungsbebauung, also die Orientierung am Bestand. Ein Steuerungserfordernis hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der überbaubare Grundstücksfläche und des Bauvolumen liegt nicht vor. Einzelne Bestandsgebäude im Plangebiet überschreiten im Bestand die festgesetzten Vorgaben zu der maximalen Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude. 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 Vorgaben zur der maximalen Anzahl der Wohneinheiten einzuhalten.

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 gesamten Geltungsbereich nicht zulässig und nicht umsetzbar ist. Daraus resultierende Erfordernisse zur Entwässerung der Grundstücke sind im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt.

4. Eine Dacheingrünung von Hauptgebäuden Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von < 20° auf 60% der Fläche mit heimischen Pflanzen dauerhaft zu begrünen wurde im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt. Aus Gründen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dies als sinnvoll erachtet.

5. Ein Steuerungserfordernis im Rahmen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Auch Nebenanlagen müssen sich in die umgebene Bebauung einfügen. Im Rahmen des § 34 BauGB und in Kombination mit den Regelungen der

sollte bei den Neubauten außerdem die Errichtung von Staffelgeschossen ausgeschlossen werden.
Die im Plangebiet vorhandene Bestandsbebauung muss im Übrigen unserer Meinung nach zunächst genauer erfasst werden, um eine rechtsfehlerfreie Entscheidung durchführen zu können. Soweit im Plangebiet bauliche Anlagen mit mehr als zwei Wohneinheiten und mehr als zwei Geschossen bereits vorhanden sind, sollten die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den bereits vorhandenen Bestand angepasst werden. Lediglich soweit neue Gebäude realisiert werden können, erscheint es sachgerecht, dass diese hinsichtlich der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung beschränkt werden.
Außerdem halten wir es für sachgerecht, dass die Bodenversiegelung durch Baugrenzen weiter beschränkt wird.
Vor dem Hintergrund, dass im maßgeblichen Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland, das Plangebiet u. a. als ein Bereich für Grundwasser- und Gewässerschutz festgelegt wird, erscheint es auch sachgerecht, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB Flächen festzusetzen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen. Diese Festsetzung ist auch dringend geboten, um Hochwasserschäden vorzubeugen.

4. Um einen Beitrag zur Verbesserung der Umwelt zu leisten, sollte für Neubauten auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB die Pflicht zur Herstellung einer Dachbegrünung festgesetzt werden.

5. Wir bitten auch im weiteren Verfahren sicherzustellen, dass Nebenanlagen, insbesondere durch Anbauten, nicht zu groß dimensioniert werden können.
Auch bei den Nebenanlagen sollte eine Pflicht zur Dachbegrünung festgeschrieben werden.

6. Wir halten überdies eine Regelung zur Anordnung der Stellplätze für sinnvoll. Diese

Landesbauordnung ist der Regelungsbedarf ausreichend gedeckt.

6. Ein Steuerungserfordernis im Rahmen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Im Rahmen des § 34 BauGB sowie des § 8 Abs. 1 BauO NRW ist der Regelungsbedarf ausreichend gedeckt. Die Standortwahl von Stellplätzen ist bewusst offen gehalten und dem Eigentümer selber überlassen.

		<p>sollten nach Möglichkeit nicht in schutzwürdigen, insbesondere rückwärtigen, Bereichen entstehen.</p> <p>Wir haben den ausgelegten Bebauungsplanunterlagen entnommen, dass auch das Ziel verfolgt wird, auf das vorherrschende Meinungsbild der Eigentümerinnen und Eigentümer im Plangebiet Rücksicht zu nehmen. Es würde uns vor diesem Hintergrund freuen, wenn die vorstehend angesprochenen Gesichtspunkte in die Planung noch einfließen und der Bebauungsplan entsprechend angepasst werden würde.</p> <p>Bitte halten Sie uns über den Fortgang des Verfahrens auf dem Laufenden.</p>	
8.	26970	<p>Erstellt am: 27.10.2023</p> <p>das Grundstück Völkers Röttchen 4a liegt im Innenbereich des Wohnquartier 168 und dort soll, laut Entwurf, "nur eine verträgliche Nachverdichtung durch niedrige Einfamilienhäuser " zugelassen werden, da es sich dort aber um ein Bestandsgebäude handelt wäre es möglich das Gebäude abzureißen und dort im Innenbereich einen Zweistöck zu errichten, da es dann keine nachträgliche Verdichtung darstellt. Daher muss der Absatz im Dokument 423069 Begründung Entwurf , unter 1. Anlass Ziel und zweck der Planung so abgeändert werden, dass im Innenbereich wozu auch das Grundstück Völkers Röttchen 4a gehört nur mit niedrigen Einfamilienhäusern bebaut werden darf.</p>	<p>Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes richtet sich nach den Regelungen des § 34 BauGB, der auch das Bauvolumen regelt. Dies gilt für Neubauten im Rahmen einer Hinterbebauung, genauso für Neubau nach Abriss von Bestandsbebauung.</p>
			Der Anregung wird nicht gefolgt.

9.	26959	<p>Erstellt am: 26.10.2023</p> <p>Das Grundstück Völkers Röttchen 4a liegt im Innenbereich des Wohnquartier 168 und dort soll, laut Entwurf, "nur eine verträgliche Nachverdichtung durch niedrige Einfamilienhäuser "</p> <p>zugelassen werden, da es sich dort aber um ein Bestandsgebäude handelt wäre es möglich das Gebäude abzureißen und dort im Innenbereich einen Zweistock zu errichten, da es dann keine nachträgliche Verdichtung darstellt. Daher muss der Absatz im Dokument 423069 Begründung Entwurf , unter 1. Anlass Ziel und zweck der Planung so abgeändert werden , das im Innenbereich wozu auch das Grundstück Völkers Röttchen 4a gehört nur mit niedrigen Einfamilienhäusern bebaut werden darf.</p>	<p>Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes richtet sich nach den Regelungen des § 34 BauGB, der auch das Bauvolumen regelt. Dies gilt für Neubauten im Rahmen einer Hinterbebauung, genauso für Neubau nach Abriss von Bestandsbebauung.</p>	Der Anregung wird nicht gefolgt.
10.1.	26937	<p>Erstellt am: 25.10.2023</p> <p>Der vorgestellte B-Plan Entwurf 168 entspricht hinsichtlich der Festsetzungen von 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude den Vorstellungen der Nachbarschaft.</p> <p>Wir wünschen jedoch mehr: Die Intention eines jeden Bebauungsplanes sollte es sein, städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden und eine gute Entwicklung des Wohngebietes zu fördern. Das Ganze aktuell unter den Gesichtspunkten eines sparsamen Bodenverbrauches und ökologischen Ausgleichs der verbrauchten Flächen. Mit dem vorliegenden Entwurf des Textbebauungsplans 168 wird zwar der Neubau von großen Mehrparteienhäusern verhindert, eine moderate und sensible Nachverdichtung sowie eine Beschränkung der Bauhöhen und Gebäudekubaturen wird jedoch nicht erreicht.</p> <p>In diesem Sinne wünschen wir Ergänzung zum Textbebauungsplan und eine Berücksichtigung folgender Belange.</p> <p>a) Die Gebäude an der Holtwicker Str. werden in den B-Plan einbezogen, damit der Charakter des alleeartigen Straßenzugs gewahrt bleibt und diffuse Entwicklungen vermieden werden (in 2003 Neubau e. MFH mit 7 Wohnungen inmitten kleiner Einfamilienhäuser, in 2020 Genehmigung</p>	<p>a) Die Bebauungsstrukturen westlich und östlich der Holtwicker Straße weisen zwar auch eine Prägung durch Ein- bis Zweifamilienhäuser auf, jedoch sind dort ebenso vereinzelt Gebäude mit dritter Ebene als Mehrparteienhäuser vorzufinden oder Gebäude, die aufgrund ihrer Größe das Umbaupotenzial für mehr als zwei Wohneinheiten aufweisen. Zudem wird hier durch die Vorbelastung der Ein- und Ausfallstraße auch eine gewisse Verdichtung insbesondere mit Mietwohnungsbau als sinnvoll und als nicht störend angesehen. Wohnbauflächenschaffung durch Nachverdichtung ist hinsichtlich des Klimaschutzes und in Zeiten von Wohnraummangel ein zentrales stadtentwicklungspolitisches Ziel, dass auch die Stadtverwaltung Coesfeld verfolgt. Die Grundstücksreihe westlich der Holtwicker Straße soll daher nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden.</p> <p>b) Über die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen hinaus, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach den Regelungen gem. § 34 BauGB, der auch die Art der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und das Bauvolumen regelt. Grundsatz des § 34 BauGB ist die Einfügung in die Umgebungsbebauung, also die Orientierung am Bestand. Ein Steuerungsanfordernis hinsichtlich der überbaubare Grundstücksfläche und des</p>	Der Anregung wird nicht gefolgt.

		<p>eines giebelständigen Neubaus inmitten einer Reihe traufständiger Gebäude). Um das städtebauliche Bild in diesem Bereich zu wahren und eine gewisse Bauqualität zu sichern, wird eine Festsetzung von 4 Wohneinheiten pro Gebäude bei einer Gebäudehöhe von 9,00 Metern gewünscht, Staffelgeschosse sollen ausgeschlossen sein - diese entsprechen nicht dem Straßenbild und mindern die Wohnqualität der Nachbarn aufgrund einer subtilen Beobachtungssituation aus der Höhe. Ebenso sollen Reihenhäuser ausgeschlossen sein. Wir nehmen Bezug auf §9 Landes-Bauordnung NRW.</p> <p>b) Um das Bild des Quartiers mit seiner aufgelockerten Bebauung zu erhalten, sollen sich die im Planbereich neu zu genehmigenden Gebäude dem Charakter des Wohngebiets mit seinen Ein- und Zwei-Familienhäusern anpassen und eine Höhe von 8,00 Metern nicht überschreiten. Gewünscht werden je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten mit maximal 2 Wohnebenen, vorzugsweise mit flachem Satteldach oder Flachdach. Reihenhäuser und Grundstücksgrößen unter 400qm pro Gebäude sollen nicht zulässig sein. Große Dachterrassen, Staffelgeschosse oder eine dritte Wohnebene sollen ebenfalls ausgeschlossen sein. Wir fordern die Festsetzung einer GRZ 0,65. Auch hier nehmen wir Bezug auf §9 Landes-Bauordnung NRW.</p> <p>c) Zuwegungen für rückwertige Bebauungen (Hinterlandbebauung) sind durch die betreibenden Grundstückseigentümer zu veranlassen und zu finanzieren. Es sollen keine Kosten auf die angrenzenden Eigentümer umgelegt werden können.</p>	<p>Bauvolumen liegt nicht vor.</p> <p>c) Die Regelung der Kostenaufteilung für eine Erschließung von Hinterlandbebauung ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.</p>	
10.2.	26937	<p>Erstellt am: 25.10.2023</p> <p>d) Aus ökologischen Gründen wünschen wir, dass für Flachdächer eine Begrünung vorgesehen wird.</p>	<p>d) Eine Dacheingrünung von Hauptgebäuden Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von < 20° auf 60% der Fläche mit heimischen Pflanzen dauerhaft zu begrünen wurde im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt. Aus Gründen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dies als sinnvoll erachtet.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

10.3.	26937	<p>Erstellt am: 25.10.2023</p> <p>e) Der von Herrn Schmitz vorgetragene "Paradigmenwechsel" in der Entwässerung von Grundstücksflächen ist zwar nachvollziehbar, aber rechtlich strittig. Hier sieht der Gesetzgeber eindeutig eine Entwässerungspflicht der Städte und Kommunen. Bei Heranziehung der Bürger zu Entwässerungs- oder Oberflächenwasserversickerungspflichten sind die Gebühren für Grundsteuer, Abwasser und Oberflächenwasser anzupassen, da die Bürger mit kommunalen Pflichten belastet werden.</p>	<p>e) 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 gesamten Geltungsbereich nicht zulässig und nicht umsetzbar ist. Daraus resultierende Erfordernisse zur Entwässerung der Grundstücke sind im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt. Sofern ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz besteht (dies ist auch bei der Nutzung von Retentionsanlage der Fall, deren Errichtung und Betreibung dem Grundstückseigentümer im Rahmen eines Bebauungsplans auferlegt wurde), besteht derzeit eine Gebührenpflicht. Inwieweit Gebühren aufgrund der anfallenden Kosten für Planung, Bau und Betrieb von technischen Einbauten zur Niederschlagswasserbeseitigung dem Eigentümer erlassen werden können, muss intern diskutiert werden und ist noch nicht entschieden.</p>	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
10.4.	26937	<p>Erstellt am: 25.10.2023</p> <p>f) bestehende Gebäude, die den Festsetzungen des neuen B-Plans nicht entsprechen, sollen Bestandschutz erhalten.</p>	<p>f) Einzelne Bestandsgebäude im Plangebiet überschreiten im Bestand die festgesetzten Vorgaben zu der maximalen Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude. Sofern es zu keinen baulichen Veränderungen kommt, gilt für die Grundstücke der Bestandschutz. Im Falle einer baulichen Neuordnung (z.B. Abriss und Neubau) sind die o.g. Vorgaben zur der maximalen Anzahl der Wohneinheiten einzuhalten.</p>	Der Anregung wird gefolgt.

10.5.	26937	<p>Erstellt am: 25.10.2023</p> <p>g) In unserem Gebiet gilt baurechtlich zurzeit § 34b des Baugesetzbuches. Dieser gibt vor, dass die nachbarschaftliche Interessen zu würdigen sind. Insofern bitten wir das Bauamt der Stadt Coesfeld um eine korrekte und frühzeitige Information der Nachbarschaft hinsichtlich geplanter Baumaßnahmen.</p> <p>Einige positive Gedanken und Anregungen: In unseren Gärten können Kinder aufwachsen, ohne dass die Stadt einen Spielplatz vorhalten muss. Die Grünflächen in diesem Areal wirken dem Klimawandel entgegen und verringern die Aufheizung der Innenstadt. Wir, die von diesen Planungen betroffenen Eigentümer der Grundstücke im Karree zwischen der Holtwicker Straße und dem Völkers Röttchen, sehen mit unseren Forderungen keine städtebauliche Fehlentwicklung, sondern vielmehr ein vernünftige - am Wohl der Menschen orientierte - Wohnsituation der Zukunft.</p>	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
11.	26913	<p>Erstellt am: 23.10.2023</p> <p>Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Coesfeld Nr. 168 "Wohnquartier zwischen Holtwicker Str. und Völkers Röttchen".</p> <p>Ich bitte um Ergänzung des bisherigen Textbebauungsplanes sowie Berücksichtigung folgender Vorgaben:</p> <p>"In den Wohngebäuden sind je Gebäude maximal 2 Wohneinheiten mit maximal 1,5 (so wurde es 2005 von der Stadt vorgeschlagen) Ebenen zulässig"</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durch die Vorgabe einer geeigneten Grundflächenzahl soll die Nachverdichtung gering gehalten werden. - Im Rahmen der Nachverdichtung (Hinterbebauung) sollen nur eingeschossige Wohngebäude zulässig sein. 	Im Rahmen des Bebauungsplans wird die maximale Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihendhaus oder Reihemittelhaus) auf 2 festgesetzt. Über die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen hinaus, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach den Regelungen gem. § 34 BauGB, der die überbaubare Grundstücksfläche und auch das Bauvolumen regelt. Grundsatz des § 34 BauGB ist die Einfügung in die Umgebungsbebauung, also die Orientierung am Bestand. Ein Steuerungserfordernis hinsichtlich der Festsetzung einer Grundflächenzahl und der Eingrenzung der Geschosshöhe liegt nicht vor.	Der Anregung wird nicht gefolgt.

12.	26758	<p>Erstellt am: 02.10.2023</p> <p>1. die Stichwege, die jeweils von den Straßen Völkers Röttchen (Höhe Hausnummer 2a in Richtung Osten) und Holtwicker Straße (Höhe Hausnummer 17 in Richtung Westen) ausgehen, sollten verbunden werden, damit dort eine durchgehender Fußweg zwischen Völkers Röttchen und Holtwicker Straße entsteht.</p> <p>2. Es darf nicht noch mehr gebaut werden, da bereits jetzt mehr als ein oder zwei Wohneinheiten pro Gebäude in der direkten Nachbarschaft existieren (durch Aufstockung der Dächer). Die parkenden Autos stören und hindern die Zu- und Ausfahrt vom und auf das Grundstück.</p> <p>3. Wenn das Grundstück Steinberg bebaut würde, sollte eine Zufahrt über die Holtwicker Straße erfolgen. Im Besten Fall können auch die Anlieger der Stichstraße/Wendehammer Völkers Röttchen diese Zufahrt nutzen.</p>	<p>1. Zur Schaffung einer durchgehenden Fußwegeverbindung zwischen Völkers Röttchen und Holtwicker Straße würde in Privateigentum stehende Fläche benötigt. Die Stadtverwaltung hat keinen Zugriff auf diese Flächen.</p> <p>2. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel im Rahmen dessen zu verbleiben, was der vorhandenen Bebauung gem. § 34 BauGB entspricht. Mit der Festsetzung der max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude wird der Charakter des Ein-/ Zweifamilienhausgebietes gewahrt, aber dennoch eine behutsame Nachverdichtung ermöglicht. Im Rahmen der Regelungen der Straßenverkehrsordnung können Autos im öffentlichen Raum geparkt werden. Dies ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.</p> <p>3. Für eine Erschließung des Grundstücks Steinbergs von der Holtwicker Straße aus würde in Privateigentum stehende Fläche benötigt. Die Stadtverwaltung hat keinen Zugriff auf diese Flächen. Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht die Grundstückreihe westlich der Holtwicker Straße.</p>	Der Anregung wird nicht gefolgt.
-----	-------	--	--	----------------------------------