

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:

Datum:
09.09.2025

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Planen und Bauen	25.09.2025	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	09.10.2025	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 168 "Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen" - Satzungsbeschluss
- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag 1:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 4 beschlossen.

Beschlussvorschlag 2:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 5 beschlossen.

Beschlussvorschlag 3:

Die Abwägung der im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 6 beschlossen.

Beschlussvorschlag 4:

Die Abwägung der im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 7 beschlossen.

Beschlussvorschlag 5:

Der Bebauungsplan Nr. 168 "Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen" wird unter Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen und ihm die dazugehörige Begründung beigegeben.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- 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 Nr. 168 "Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen" kann aus dem Übersichtsplan (Anlage 1) entnommen werden.

B Planungsanlass / Zielsetzung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 07.04.2022 (s. Vorlage 066/2022) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 168 "Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen" gemäß § 2 BauGB aufzustellen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Planungserfordernis im Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen ergibt sich aus einem seit Anfang 2022 zum Verkauf stehenden bis tief in den Innenbereich hineinreichenden Grundstück an der Holtwicker Straße. Zahlreiche Bewerber für Einfamilienhausbebauung, aber auch Bauträger für Geschosswohnungsbau erkundigten sich bei der Bauaufsicht nach den Ausnutzungsmöglichkeiten. Zudem wurde bereits Ende 2015 die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Grundsatz beschlossen.

Für das Plangebiet zwischen der Holtwicker Straße, Hölkers Kamp, Völkers Röttchen und Feldweg existiert kein Bebauungsplan. Es 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. 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 nach § 34 BauGB genehmigungsfähig wären. Dabei rückte auch der bisher unbebaute Innenbereich in den Fokus. Dem Gebiet könnte ein starker Wechsel des Gebietscharakters bevorstehen, welches erhalten bleiben sollte.

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.

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

Diese verbleibenden Steuerungserfordernisse sollen 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 der Ein- und Ausfallstraße durchaus städtebaulich vertretbar ist.

Die Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.09.2023 bis einschließlich 30.10.2023.

Die Anregung Nr. 4 wurde von insgesamt 19 Personen eingereicht. Die Anregung Nr. 2 bzw. Nr. 3 wurde von insgesamt 5 Personen eingereicht. (siehe Anlage 05 Abwägungstabelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB)

Zusätzlich fand am 05.10.2023 (ca. 18:00 – 19:30 Uhr) eine **öffentliche Informationsveranstaltung** (Sitzungssaal im Rathaus, Markt 8, 48653 Coesfeld) statt, in welcher die Planung zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Öffentlichkeit vorgestellt wurde. Für die anwesenden Teilnehmer:innen bestand die Möglichkeit, Rückfragen zu stellen. Es wurde darauf hingewiesen, dass das Protokoll nicht die persönlichen Stellungnahmen ersetzt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen, erneuten Anregungen und der dazu vorgenommenen Abwägung ergaben sich für den Bebauungsplan und die Begründung Änderungen. Damit ist der Bebauungsplan nach § 4a (3) BauGB erneut auszulegen. Es wurde festgelegt, dass nur zu den geänderten und ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden dürfen. **Die erneute Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB erfolgte** in der Zeit vom 15.07.2025 bis einschließlich 27.08.2025.

C Verfahren

Das Planverfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als „Bebauungsplan der Innentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da die entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. 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.

Gemäß § 8 (2) 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sodass es in der Flächennutzungsplandarstellung keiner Anpassung im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) 2 BauGB bedarf.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	07.04.2022
Beteiligung gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB	28.09.-30.10.2023
Informationsveranstaltung	05.10.2023
Erneute Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB	15.07.2025-27.08.2025

D Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB,

In der Abwägungstabelle (s. Anlagen 4 und 5) sind die eingegangenen Stellungnahmen wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Die Abwägung erfolgt über die Beschlussvorschläge 1 und 2.

Die Beschlussvorschläge wurden so formuliert, dass die Abwägungstabelle im Gesamtpaket beschlossen wird. Den Ratsmitgliedern bleibt die Möglichkeit offen, die Abwägung einzelner Stellungnahmen separat abstimmen zu lassen oder geändert zu beschließen.

E Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB und der vorgenommenen vorläufigen Abwägung haben sich für den Bebauungsplan und die Begründung Änderungen ergeben, die eine erneute Veröffentlichung des Bebauungsplanes Nr. 168 „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen“ erforderlich gemacht haben. Die erneute Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.07.2025 bis einschließlich 27.08.2025. Dabei konnten Stellungnahmen gemäß § 4 (3) Satz 2 BauGB nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanes abgegeben werden.

In der Abwägungstabelle (s. Anlagen 6 und 7) sind die eingegangenen Stellungnahmen wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Die Abwägung erfolgt über die Beschlussvorschläge 2 und 3.

Klimarelevanz:

Auch die Stadt Coesfeld hat die Verantwortung, die Potenziale für das Klimaneutralitätsziel 2045 für Deutschland auszuschöpfen. Der Klimacheck prüft, ob die in der Politik behandelten Themen und Entscheidungen klimarelevant sind und wie sie qualitativ einzuordnen sind. Ziele hierbei sind

- die Sensibilisierung für Klimaschutz und die Prüfung von Alternativen innerhalb der Verwaltung,
- Transparenz über Auswirkungen verschiedener Vorhaben sowie
- die Entscheidungshilfe für die Abwägung in politischen Gremien.

Nicht immer ist die klimafreundlichste Variante umsetzbar, die Abwägung geschieht letztendlich immer unter Berücksichtigung aller Faktoren.

x	Negativ		Positiv		Keine		Keine Angabe möglich
1. <i>Immer auszufüllen:</i> Erläuterung Klimaauswirkungen: Was sind die Auswirkungen des Beschlusses/des berichteten Sachverhalts auf das Klima, warum gibt es keine oder warum ist keine Angabe möglich?							
Eine negative Auswirkung auf das Klima ist Flächenversiegelung durch Nachverdichtung. Der Bau und die Nutzung benötigen außerdem Ressourcen.							
2. <i>Bei negativen Auswirkungen auszufüllen:</i> Welche <u>weiteren</u> Potenziale gibt es zur Verminderung von negativen Klimawirkungen und zur <u>Stärkung</u> der Klimaanpassung, die im vorliegenden Beschluss/Bericht <u>noch nicht berücksichtigt</u> wurden? Warum wurde sich gegen Optimierungsoptionen entschieden, wenn diese im Planungsprozess bereits betrachtet wurden?							
Im Zuge des Planungskonzeptes werden Beiträge zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz geleistet: - Nachverdichtung im Innenbereich - die verpflichtende Begrünung von Flachdächern - die Zulässigkeit von Dacheindeckungen die der Gewinnung von Solarenergie und der Dachbegrünung dienen - die Festsetzung von lebenden Einfriedungen							

- 1 Übersichtsplan
- 2 Textbebauungsplan
- 3 Begründung
- 4 Abwägungstabelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
- 5 Abwägungstabelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- 6 Abwägungstabelle erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 4a (3) BauGB)
- 7 Abwägungstabelle erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB
- 7.1 Anhänge Behörden

Anlagen, die im Ratsinformationssystem bzw. Internet digital verfügbar sind:

- 8 Hydrogeologisches Gutachten