

Federführung:  
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung  
Produkt:  
60.01 Stadtplanung

Datum:  
16.09.2025

Beratungsfolge:  
Ausschuss für Planen und Bauen

Sitzungsdatum:  
25.09.2025  
Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 147 "Wohngebiet Kalksbecker Heide" 1. Änderung**  
**- Beschluss zur erneuten Beteiligung**  
**- Bericht sowie vorläufige Abwägung und Beschlüsse über eingegangene**  
**Stellungnahmen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**  
**- Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und**  
**sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) 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 8 vorläufig 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 9 vorläufig beschlossen.

**Beschlussvorschlag 3:**

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Wohngebiet Kalksbecker Heide“ 1. Änderung erneut zu beteiligen. Dabei können Stellungnahmen gemäß § 4a (3) Satz 2 BauGB nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanes (Änderungen sind farblich markiert) abgegeben werden.

**Sachverhalt:**

**A Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Stadtrand etwa im Dreieck Kleine Heide, Kalksbecker Weg und Bundesstraße 525. Im Westen, Norden und Nordosten schließen Wohngebiete an. Im Süden begrenzt die Bundesstraße 525 das Plangebiet, im Nordosten der Kalksbecker Weg.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Parzellen:

Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstücke 2085, 2284 und 2340 tlw.

und

Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 40, Flurstücke 189, 190, 191, 204, 206 tlw., 214, 266, 272 tlw., 273, 276, 294 tlw., 300, 542 tlw., 576, 689 und 690 (Katasterstand: März 2019).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der Übersicht (Anlage 01) ersichtlich.

## **B Planungsanlass und Zielsetzung**

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Wohngebiet Kalksbecker Heide“ (rechtskräftig seit 12.12.2022) ist ein eingegangener Bauantrag für ein Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets, das die Verwendung eines hellen Verblendmauerwerks in einem beige/hellgrauen Farbton vorsieht. Aufgrund des festgesetzten RAL-Farbenkatalogs im Rahmen der gestalterischen (bauordnungsrechtlichen) Festsetzungen ist dies jedoch in der Umsetzung nicht möglich. Es sind ausschließlich dunkle Farbtöne zugelassen:

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

Darüber hinaus liegen bereits weitere Anfragen zur Verwendung heller Verblendmauerwerke vor, die aufgrund der o.g. Festsetzung abgelehnt werden mussten. Im Sinne einer klimagerechten Gestaltung sowie zur Berücksichtigung der Interessen der Bauherrinnen und Bauherren, soll daher der festgesetzte RAL-Farbkatalog in Ziffer 20 der textlichen Festsetzungen erweitert werden. Die Änderung betrifft Ziffer 20 der textlichen Festsetzungen und umfasst die Erweiterung des RAL-Farbenkatalogs um

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

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

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

Ziffer 22.1. wird um die Möglichkeit der Verwendung von Solardachziegeln oder Indach-Modulen (gebäudeintegrierte PV-Anlage) für die Dacheindeckung erweitert werden. Vorteile gegenüber Aufdach-Modulen sind beispielsweise die maximale Ausnutzung nahezu jeder Dachfläche, nahtloses Einfügen in jedes Dachdesign sowie eine geringere Anfälligkeit für Teilverschattung.

Damit eine Dachbegrünung auch auf Steildächern möglich ist, wird Ziffer 22.1. außerdem um Dacheindeckungen ergänzt, die der Rückhaltung von Regenwasser dienen. Dies können Gründachziegel sein.

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

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

In den textlichen Festsetzungen und entsprechend in der Begründung wird „thermisch“ im Rahmen einer redaktionellen Änderung gestrichen, so dass die Formulierung der Festsetzung Ziffer 22.1 nun wie folgt lautet:

„Darüber hinaus sind Dacheindeckungen zugelassen, die der Solarnutzung oder Begrünung von Dächern dienen.“

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) ergab sich die Forderung bei der Außenwandgestaltung neben dem Verblendmauerwerk auch Holzfassaden zuzulassen. Dies soll ermöglicht werden, ebenso wie die Verwendung von Putz. Diese Änderung trägt nicht nur zur gestalterischen Vielfalt bei, sondern ist insbesondere unter dem Aspekt des Klimaschutzes eine sinnvolle und nachhaltige Ergänzung.

Um bei Doppelhaushälften ein harmonisches Gesamtbild zu gewährleisten, wird die Festsetzung Ziffer 19 dahingehend konkretisiert, dass nicht nur Material und Farbe, sondern auch die Fassadenkonstruktion einheitlich auszuführen ist.

Im Rahmen der Prüfung von Genehmigungsanträgen für Bauvorhaben im Baugebiet Kalksbecker Heide hat sich zudem gezeigt, dass die im Bebauungsplan Nr. 147 „Wohngebiet Kalksbecker Heide“ festgesetzte untere Bezugshöhe – definiert als Höhe des bestehenden Geländes - nicht mit den Höhen des Straßenendausbaus übereinstimmt. Damit die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 147 festgesetzten Sockelhöhen eingehalten und eine sichere und funktionierende Entwässerung gewährleistet werden kann, ist eine Anpassung der unteren Bezugshöhen erforderlich. Diese Anpassung wird ebenfalls im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 vorgenommen.

Aufgrund der Änderung der Geländehöhen war eine Aktualisierung des Lärmgutachtens vom 20. November 2020 erforderlich. Die Überarbeitung erfolgte durch das Ingenieurbüro Richters & Hüls. Im Rahmen der Aktualisierung wurde geprüft, ob sich durch die veränderten Geländeoberflächen schalltechnisch relevante Auswirkungen ergeben. Durch die Anpassung der Geländehöhen innerhalb des Plangebietes ergeben sich an der bestehenden Bebauung außerhalb des Plangebietes keine schalltechnisch relevanten Änderungen. Für die bestehende Bebauung behalten die Ergebnisse und Bewertungen des Gutachtens aus dem Jahr 2020 weiterhin ihre Gültigkeit. Eine erneute Beurteilung dieser Immissionsorte war daher nicht erforderlich.

Die aktualisierte schalltechnische Untersuchung kommt – wie bereits die Vorgängerversion – zu dem Ergebnis, dass zum Schutz des angrenzenden Wohngebietes aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die im aktualisierten Gutachten benannten Maßnahmen entsprechen denen des Gutachtens vom November 2020. Lediglich die Lärmpegelbereiche verschieben sich in Folge der geänderten Geländehöhen geringfügig. Diese Anpassungen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt (vgl. Blatt 2, Beiblatt 1 und Textliche Festsetzung Ziffer 16).

Im Rahmen einer rechtlichen Überprüfung des rechtskräftigen Bebauungsplans durch die Kanzlei Baumeister im Oktober 2022 wurde festgestellt, dass die textliche Festsetzung Ziffer 16 hinsichtlich der fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen lediglich eine *Empfehlung* enthält. Diese Formulierung wurde als problematisch bewertet, da sie keinen verbindlichen Regelungsgehalt aufweist und somit keine rechtliche Bindungswirkung entfaltet. Demgegenüber schlagen sowohl das Lärmgutachten aus dem Jahr 2020 als auch die aktualisierte Fassung vom September 2025 eine *verbindliche* Regelung zur Sicherstellung des passiven Schallschutzes vor. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans soll daher die Festsetzung Ziffer 16 überarbeitet und als verbindliche Regelung formuliert werden.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Wohngebiet Kalksbecker Heide“ ist es somit, durch eine Anpassung der gestalterischen Festsetzungen eine klimagerechte und flexible Gestaltung der Baukörper zu ermöglichen, die zugleich den gestalterischen Vorstellungen der Bauwilligen entgegenkommt. Die Anpassung der Bezugshöhen gewährleistet zudem die dauerhafte Funktionssicherheit der Entwässerung im gesamten Plangebiet – sowohl auf den

privaten Grundstücken als auch innerhalb der Gebäude. Da hier noch Klärungsbedarf mit dem Gutachterbüro besteht, liegt das Blatt 2 der Änderung des Bebauungsplans Nr. 147, welches im Beiblatt 1 die Lärmpegelbereiche darstellt, dieser Vorlage noch nicht bei. Spätestens jedoch zur erneuten Beteiligung gem. 4a (3) BauGB wird das Blatt 1 den Planunterlagen beigelegt.

### **C Verfahren**

Durch die Bebauungsplanänderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher soll der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert werden.

Im vereinfachten Verfahren 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.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

Ursprünglich war vorgesehen, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Wohngebiet Kalksbecker Heide“ als reinen Textbebauungsplan aufzustellen, da sich die erforderlichen Anpassungen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses sowie der Beschlüsse zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ausschließlich auf textliche Festsetzungen bezogen.

Im weiteren Verfahren hat sich jedoch gezeigt, dass die erforderliche Anpassung der unteren Bezugshöhen in der Planzeichnung vorgenommen werden muss. Damit ist die Umsetzung als reiner Textbebauungsplan nicht mehr zulässig. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt daher unter Einbeziehung einer geänderten Planzeichnung.

### **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 8 und 9) 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.

### **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.

	Negativ	x	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?							
Die Auswirkungen auf das Klima sind positiv, da die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Wohngebiet Kalksbecker Heide“ Änderungen umfasst, die dem Klimaschutz/der Klimaanpassung zu Gute kommen:							
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zulassen von hellem und damit reflexionsstarkem Verblendmauerwerk</li> <li>- Zulassen von Holz- und Putzfassaden</li> <li>- Zulassen von Solardachziegeln als Alternative zu Aufdach-Modulen</li> <li>- Zulassen von Gründachziegeln bzw. der Möglichkeit, auch Steildächer zu begrünen</li> </ul>							
2. <i>Bei negativen Auswirkungen auszufüllen:</i> Welche <u>weiteren</u> Potenziale gibt es zur Verminderung von negativen Klimawirkungen und zur Stärkung 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?							

## Anlagen:

01 Übersichtsplan

02.1 Bebauungsplan Nr. 147– Planzeichnung Blatt 1

02.2 Bebauungsplan Nr. 147– Planzeichnung Blatt 2

03 Bebauungsplan Nr. 147– Textliche Festsetzungen

04 Bebauungsplan Nr. 147 – Begründung

05 Bebauungsplan Nr. 147 1. Änderung – Planzeichnung Entwurf (Änderungen farblich markiert), Blatt 1

06 Entwurf Bebauungsplan Nr. 147 1. Änderung - Textliche Festsetzungen Entwurf (Änderungen farblich markiert)

07 Bebauungsplan Nr. 147 1. Änderung – Begründung Entwurf (Änderungen farblich markiert)

08 Vorläufige Abwägungstabelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

08.1 Anhang Stellungnahmen Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB

9 Vorläufige Abwägungstabelle Beteiligung der Behörden und TöB gem. § 4 (2) BauGB

9.1 Anhang Stellungnahmen Behörden und TöB gem. § 4 (2) BauGB

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

10 Schalltechnisches Gutachten