

Verfahrensart: Bebauungsplan  
 Verfahrensname: 166 Wohngebiet Jansweg/Bergstraße/Coesfelder Straße  
 Verfahrensschritt: Veröffentlichung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB  
 Zeitraum: 28.09.2023 - 30.10.2023

**Abwägungstabelle (Stand: 11.11.2025)**

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung	Abwägungsvorschlag
1	<b>Abwasserwerk der Stadt Coesfeld</b>	<p>Erstellt von: Frau Nicole Pöppelmann, Stadt Coesfeld, am: 21.05.2025            Aktenzeichen: Nicht angegeben.</p> <p>Eine Nachverdichtung von städtischen Quartieren ist regelmäßig einhergehend mit einer höheren Versiegelung und einer Erhöhung der abzuleitenden Niederschlagswassermengen.</p> <p>Die vorhandenen Kanalisationen (Mischwasser- und Niederschlagswassersysteme) sind für die ungedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser im Regelfall nicht ausgelegt. Dies führt häufig zu einer Verschlechterung des Entwässerungskomforts und dem erhöhten Risiko von Überflutungen bei Starkregen für die bestehende Bebauung (Überflutungsnachweis).</p> <p>Neu errichtete Gebäude verfügen über die Möglichkeit einer angepassten, wassersensiblen Bauweise, während der Schutz der Bestandsgebäude vor Starkregen schwierig umsetzbar ist.</p> <p>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.</p> <p>Kann die Gemeinde Ihre Abwasserbeseitigungspflicht aus Wirtschaftlichkeitssgründen 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.</p> <p>Hierbei ist zunächst die Verrieselung/Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu prüfen. Ist dieses technisch nicht umsetzbar, können Regelungen zur Drosselung und /o der Retention zum Schutz der Überlastung des Kanalnetzes und Überflutung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>Für das Plangebiet „Jansweg/Bergstraße/Coesfeld</p>	<p>Die aufgeführten Festsetzungen und Hinweise für eine allgemeinwohlverträglich Niederschlagsentswässerung der Grundstücke werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Das hydrogeologische Gutachten wird den Planungsunterlagen als Anhang beigegeben.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

er Straße im Stadtteil Lette“ wurde auf Basis hydrogeologischer Untersuchungen im April 2025 die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes bewertet (s. Anlage 1). Im Ergebnis ist das Gebiet hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung in drei Homogenbereiche zu unterteilen (s. Abbildung).

Eine allgemeinwohlverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung neu versiegelter Flächen wird durch Einhaltung folgender Festsetzungen und Hinweise sichergestellt:

Allgemeine Hinweise (Bereich 1, 2 und 3)

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. 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 die zukünftigen 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 jeder Eigentümer: in wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau von Rückstausicherungen zu schützen.

Flächenversiegelungen sind so gering wie möglich auszuführen. Die Befestigungen von Stellplatzbereiche sowie Wegeverbindungen sind versickerungsfähig zu gestalten.

Entwässerung im Bereich 1 (rot)

Im Bereich 1 ist die Versickerung von Niederschlagswasser der befestigten Flächen nicht zulässig und nicht umsetzbar. Flächenversiegelungen sind so gering wie möglich auszuführen.

Das Niederschlagswasser der zusätzlich versiegelten Flächen ist gedrosselt in das vorhandene öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Das private Retentionssystem ist für ein Wiederkehrintervall von  $T = 50$  Jahre und einer spezifischen Gebietsabflussspende von maximal  $30 \text{ l/(s*ha)}$  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  $30 \text{ l/(s*ha)}$ . Bei einem Grundstück mit einer abflusswirksamen Fläche von  $300 \text{ m}^2$  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).

Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn die wasserrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 49 Abs. 4 LWG NRW für die Versickerung und die Freistellung von der Überlassungspflicht nach § 48 LWG NRW erfüllt werden.

Entwässerung im Bereich 2 (gelb)

Sofern im Bereich 2 durch ein ergänzendes lokales hydrogeologisches Gutachten die Möglichkeit einer allgemeinwohlverträglichen Versickerung von Niederschlagswasser nachgewiesen wird, kann eine Versickerungsanlage gemäß den Festsetzungen und Hinweisen des Bereiches 3 unter Verwendung des neu ermittelten  $k_f$ -Wertes errichtet und betrieben werden. Alternativ sind die Festsetzungen und Hinweise des Bereiches 1 anzuwenden und zu beachten.

		<p>Entwässerung im Bereich 3 (grün)  Im Bereich 3 ist das unbelastete Niederschlagswasser der zusätzlich versiegelten privaten Flächen auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Bodenzone mittels Mulden oder Rigolen gemäß den a. a. R. d. T. zur Versickerung zu bringen. Es ist durch Fachplanung nachzuweisen, dass ein 50-jährliches Regenereignis auf dem Grundstück schadlos zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden kann. Die Durchlässigkeitsbeiwerte sind einzelfallbezogen durch ein hydrogeologisches Gutachten zu ermitteln.</p> <p>Die erforderlichen Versickerungsanlagen sind auf Basis der Bodenkennwerte zu planen.  Je Grundstück ist für die Regenwasserversickerung ein Antrag auf Einleitung in das Grundwasser bei der Unteren Wasserbehörde Kreis Coesfeld zu stellen. Die Entwässerungs- und Versickerungsanlagen sind durch den Grundstückseigentümer zu errichten und die Funktion ist dauerhaft zu gewährleisten.</p>		
2	<p><b>Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 (Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogene r Umweltschutz)</b></p>	<p>Erstellt von: Ulrich Wehling, am: 23.10.2023  Aktenzeichen: 54.13.03-231/2023.0293</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>anbei unsere Stellungnahme zum o.a. Vorhaben.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen  Im Auftrag</p> <p>Ulrich Wehling</p> <p>-----  Erstellt am: 30.10.2023</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,  das Vorhaben wurde von Dez. 54 Wasserwirtschaft auf die zu vertretenden Belange geprüft. Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken.  Hinweise  - Grundsätzlich keine Anmerkungen zur Ableitung des Schmutzwassers über die Mischwasserkanalisation.  Allgemeiner Hinweis: Wie unter Pkt. 5.4 angegeben, ist das Mischwasserkanalnetz ausgelastet. Um die Vorhaben</p>	<p>Seitens des Abwasserwerks Coesfeld wurden verschiedene Versickerungsmöglichkeiten für das Plangebiet geprüft. Zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit wurde für das Plangebiet ein Hydrogeologisches Gutachten erstellt. Auf dieser Grundlage wurden die Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser formuliert und in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Eine Festsetzung, dass keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden dürfen, wird im Rahmen des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Die zuständige Bodenschutzbehörde für Coesfeld ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld, die Teil der Abteilung 70 – Umwelt ist. Diese wurde im Rahmen der Veröffentlichung § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt.</p>	<p>Der Anregung, dass keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden dürfen, wird gefolgt.</p> <p>Der Hinweis zur Niederschlagsentwässerung und zur Beteiligung der Bodenschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>ndene  Mischwasserkanalisation nicht zu überlasten, sollte über Maßnahmen nachgedacht werden, das anfallende Niederschlagswasser zu reduzieren. Maßnahmen sind z. B. Versickerung auf dem Grundstück, Regenwassernutzung, Verringerung von Versiegelung und Gründächer.  - Um zu verhindern, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser/Gewässer eingetragen werden, ist im Bebauungsplan festzusetzen, dass keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden dürfen.  - Der Themenbereich Altlasten wurde nicht bewertet. Hierfür ist die zuständige Bodenschutzbehörde zu beteiligen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen  Im Auftrag  gez. Ulrich Wehling</p> <p>Anlagen  SN an Stadt Coesfeld v (s_1698066756_sn_anstadt_coesfeld_v._23.10.2023.pdf)</p>		
3	<b>EMERGY Führungs- und Servicegesellschaft mbH</b>	<p>Erstellt von: Nicole Pöppelmann, Stadt Coesfeld, am: 30.10.2023  Aktenzeichen: Nicht angegeben.</p> <p>Guten Tag Frau Pöppelmann,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung an dem Bauleitplanverfahren "Aufstellung Bebauungsplan Nr. 166 Wohngebiet Jansweg/Bergstraße/Coesfelder Straße". Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen Seitens der Stadtwerke Coesfeld GmbH keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Wie in der Begründung von Ihnen beschrieben, handelt es sich um ein Bestandgebiet in dem die Versorgungssysteme (Gas, Wasser und Strom) bereits vorhanden sind und auch zukünftig genutzt werden können. In dem Plangebiet bestehen unsererseits aktuell keine Planungen bzw. Umplanungen der Leitungssysteme an.  Sollte in dem Gebiet eine hohe</p>	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

		<p>Stromeinspeiseleistung durch PV-Anlagen errichtet werden oder große Bezugsleistung bereitgestellt werden müssen, ist vorab ggf. ein Netzausbau notwendig.</p> <p>Eine Löschwasserbereitstellung gemäß dem DVGW Arbeitsblatt W405 aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist für dieses Gebiet von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2h über die Summe, der im Umkreis von 300m befindlichen Hydranten bei einem ungestörtem Netzzustand möglich.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Torben Hermann Netzentwicklung / EEG-Anlagen</p> <p>T +49 2863 9567-757 E t.hermann@emergy.de W www.emergy.de</p> <p>Die EMERGY ist die Führungs- und Servicegesellschaft für die Stadtwerke Borken/Westf. GmbH und die Wirtschaftsbetriebe der Stadt Coesfeld GmbH.</p> <p>EMERGY Führungs- und Servicegesellschaft mbH Landsbergallee 2, 46342 Velen   Geschäftsführung: Ron Keßeler   Amtsgericht Coesfeld HR B 1730 2   USt.-IdNr. DE 315 993 517</p>		
4	<p><b>Kreisverwaltung Coesfeld (01 - Büro des Landrats)</b></p>	<p>Erstellt von: Martina Stöhler, am: 30.10.2023 Aktenzeichen: Nicht angegeben.</p> <p>Stadt Coesfeld FB 60-Planung, Bauordnung, Verkehr Frau Pöppelmann Postfach 1843</p> <p>48638 Coesfeld</p> <p>Hausanschrift Friedrich-Ebert-Straße 7, 48653 Coesfeld Postanschrift 48651 Coesfeld Abteilung 01 - Büro des Landrates Geschäftszeichen Auskunft Frau Stöhler Raum Nr. 131a, Gebäude 1 Telefon-Durchwahl 02541 / 18-9111 Telefon-Vermittlung 02541 / 18-0</p>	<p>Es wird ein entsprechender Hinweis mit den angelegten Inhalten zum Thema "Brandschutz" im Bebauungsplan ergänzt, um dem Brandschutz Rechnung zu tragen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

Fax 02541 / 18-  
E-Mail Martina.Stoehler@kreis-coesfeld.de  
Internet www.kreis-coesfeld.de

Datum 30.10.2023

Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Jan  
nsweg/Bergstraße/Coesfelder Straße“

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träg  
er öffentlicher Belange gemäß  
§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Frau Pöppelmann,

zu dem o.g. Verfahren nimmt der Kreis Coesfeld w  
ie folgt Stellung:

Die Brandschutzdienststelle stimmt dem Verfahren  
zu, wenn die hiermit vorgeschlagenen Hinweise d  
er Brandschutzdienststelle berücksichtigt werden:

Löschwasserversorgung:

a) Es bestehen keine weiteren Anforderungen seit  
ens des abwehrenden Brandschutzes.

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

a) Es ist sicherzustellen, dass gemäß §5 BauO N  
RW von öffentlichen Verkehrsflächen für die Feuer  
wehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rück  
wärtigen Gebäuden zu schaffen ist. Zu anderen G  
ebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettu  
ngsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte (tra  
gbare Leitern) der Feuerwehr führt. Bei Gebäuden  
, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer  
öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufa  
hrten oder Durchfahrten vor und hinter den Gebäu  
den gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungs  
flächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des F  
euerwehreinsatzes erforderlich sind. Soweit erford  
erliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen,  
müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein.

Zu dem vor genannten Planvorhaben werden aus  
den Belangen der Abteilung 70 - Umwelt- keine An  
regungen und Informationen vorgetragen.

		<p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p> <p>Stöhler</p>		
5	<b>LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster</b>	<p>Erstellt von: Uwe Brieke, am: 26.10.2023 Aktenzeichen: Pe/Br/M 1130/23 B</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>aus bodendenkmalpflegerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis zu berücksichtigen:</p> <p>Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit/Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG NRW).</p> <p>Mit freundlichen Grüßen i. A.</p> <p>Dr. Sandra Peternek</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan ergänzt, um dem Thema "Bodendenkmäler" Rechnung zu tragen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>