

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
1.	31796	Erstellt am: 30.10.2023 hiermit zeigen wir an, dass wir xxx anwaltlich in der vorbezeichneten Angelegenheit vertreten. Wir fügen in der Anlage uns legitimierende Vollmachten bei. 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: 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: 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. 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. 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

Stellungnahme Verwaltung	Abwägungsvorschlag
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 Bebauungsplans aufgenommen werden. 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. 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	Der Anregung wird in Teilen gefolgt: - 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 $< 20^\circ$ 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 Steuererfordernis 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 Ge'bäuden 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 daraufhin, 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	Erstellt am: 24.10.2023 Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans der Stadt Coesfeld Nr. 168 „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen“ 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. Wir bitten deshalb um Ergänzung des bisherigen Textbebauungsplans sowie Berücksichtigung folgender Vorgaben: „In den Wohngebäuden sind je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten mit maximal zwei Ebenen zulässig, vorzugsweise mit Satteldach. Als Gebäude werden auch Doppelhaushälften betrachtet.“ Durch die Vorgabe einer geeigneten Grundflächenzahl soll die Nachverdichtung geringgehalten werden. Die Grundstücksreihe westlich der Holtwicker Straße soll nicht aus dem Bebauungsplan ausgenommen werden.	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. 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.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
----	-------	---	---	----------------------------------

3.	31794	Erstellt am: 15.10.2023	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.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
		Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans der Stadt Coesfeld Nr 168 Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen 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. Ich bitte deshalb um Ergänzung des bisherigen Textbebauungsplans sowie Berücksichtigung folgender Vorgaben: „In den Wohngebäuden sind je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten mit maximal zwei Ebenen zulässig, vorzugsweise mit Satteldach. Als Gebäude werden auch Doppelhaushälften betrachtet.“ - Durch die Vorgabe einer geeigneten Grundflächenzahl soll die Nachverdichtung gering gehalten werden. - Die Grundstücksreihe westlich der Holtwicker Straße soll nicht aus dem Bebauungsplan ausgenommen werden.	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.	
4.	31793	Erstellt am: 30.10.2023 Stellungnahme und Einwendungen zum Bebauungsplanverfahren Nr. 168 „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers-Röttchen“ Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit nehmen wir im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu dem obigen Bebauungsplanverfahren wie folgt Stellung: Wir begrüßen grundsätzlich das Bebauungsplanverfahren und nehmen positiv zur	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	Der Anregung wird in Teilen gefolgt: - 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 Steuererfordernis 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.

Vordem 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.

	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.	
--	--	--

5.	31791	Erstellt am: 30.10.2023 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. 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
----	-------	---	---	---

6.	26984	Erstellt am: 30.10.2023	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.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
		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.	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.	
7.	26981	Erstellt am: 30.10.2023	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	Der Anregung wird in Teilen gefolgt:
		Stellungnahme und Einwendungen zum Bebauungsplanverfahren Nr. 168 „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers-Röttchen“ Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit nehmen wir im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu dem obigen Bebauungsplanverfahren wie folgt Stellung: 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		- 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 $< 20^\circ$ 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.

Vordem 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.

		sollten nach Möglichkeit nicht in schutzwürdigen, insbesondere rückwärtigen, Bereichen entstehen. 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. Bitte halten Sie uns über den Fortgang des Verfahrens auf dem Laufenden.		
8.	26970	Erstellt am: 27.10.2023 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 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, dass im Innenbereich wozu auch das Grundstück Völkers Röttchen 4a gehört nur mit niedrigen Einfamilienhäusern bebaut werden darf.	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.	Der Anregung wird nicht gefolgt.

9.	26959	Erstellt am: 26.10.2023 Das Grundstück Völkens 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 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 Völkens Röttchen 4a gehört nur mit niedrigen Einfamilienhäusern bebaut werden darf.	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.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
10.1.	26937	Erstellt am: 25.10.2023 Der vorgestellte B-Plan Entwurf 168 entspricht hinsichtlich der Festsetzungen von 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude den Vorstellungen der Nachbarschaft. 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. In diesem Sinne wünschen wir Ergänzung zum Textbebauungsplan und eine Berücksichtigung folgender Belange. a) Die Gebäude an der Holtwicker Str. werden in den B-Plan einbezogen, damit der Charakter des alleearartigen Straßenzugs gewahrt bleibt und diffuse Entwicklungen vermieden werden (in 2003 Neubau e. MFH mit 7 Wohnungen inmitten kleiner Einfamilienhäuser, in 2020 Genehmigung	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. 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 Steuerungserfordernis hinsichtlich der überbaubare Grundstücksfläche und des	Der Anregung wird nicht gefolgt.

		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. 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 Grundstücksgößen 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. 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.	Bauvolumen liegt nicht vor. c) Die Regelung der Kostenaufteilung für eine Erschließung von Hinterlandbebauung ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.	
10.2.	26937	Erstellt am: 25.10.2023 d) Aus ökologischen Gründen wünschen wir, dass für Flachdächer eine Begrünung vorgesehen wird.	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.	Der Anregung wird gefolgt.

10.3.	26937	Erstellt am: 25.10.2023 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.	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.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
10.4.	26937	Erstellt am: 25.10.2023 f) bestehende Gebäude, die den Festsetzungen des neuen B-Plans nicht entsprechen, sollen Bestandschutz erhalten.	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.	Der Anregung wird gefolgt.

10.5.	26937	Erstellt am: 25.10.2023 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. 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.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
11.	26913	Erstellt am: 23.10.2023 Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Coesfeld Nr. 168 "Wohnquartier zwischen Holtwicker Str. und Völkers Röttchen". Ich bitte um Ergänzung des bisherigen Textbebauungsplanes sowie Berücksichtigung folgender Vorgaben: "In den Wohngebäuden sind je Gebäude maximal 2 Wohneinheiten mit maximal 1,5 (so wurde es 2005 von der Stadt vorgeschlagen) Ebenen zulässig" - 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, 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 Steuererfordernis hinsichtlich der Festsetzung einer Grundflächenzahl und der Eingrenzung der Geschosshöhe liegt nicht vor.	Der Anregung wird nicht gefolgt.

12.	26758	Erstellt am: 02.10.2023 1. die Stichwege, die jeweils von den Straßen Völkens 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 Völkens Röttchen und Holtwicker Straße entsteht. 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. 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 Völkens Röttchen diese Zufahrt nutzen.	1. Zur Schaffung einer durchgehenden Fußwegeverbindung zwischen Völkens Röttchen und Holtwicker Straße würde in Privateigentum stehende Fläche benötigt. Die Stadtverwaltung har keinen Zugriff auf diese Flächen. 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. 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.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
-----	--------------	--	--	----------------------------------

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.	Behörde	Stellungnahme
1	Abwasserwerk der Stadt Coesfeld	Erstellt von: Frau Nicole Pöppelmann, Stadt Coesfeld, am: 05.06.2025 Aktenzeichen: Nicht angegeben. eine Nachverdichtung von städtischen Quartieren ist regelmäßig einhergehend mit einer höheren Versiegelung und einer Erhöhung der abzuleitenden Niederschlagswassermengen. Die vorhandenen Kanalisationen (Mischwasser- und Niederschlagswassersysteme) sind für die ungedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser im Regelfall nicht ausgelegt. Dieses führt häufig zu einer Verschlechterung des Entwässerungskomforts und dem erhöhten Risiko von Überflutungen bei Starkregen für die bestehende Bebauung (Überflutungsnachweis). Neu errichtete Gebäude verfügen über die Möglichkeit einer angepassten, wassersensiblen Bauweise, während der Schutz der Bestandsgebäude vor Starkregen schwierig umsetzbar ist. Um einer Verschlechterung des Entwässerungskomforts und dem erhöhten Risiko von Überflutungen bei Starkregen entgegen zu wirken, sieht der Gesetzgeber bei Mischwassernetzen die Umwandlung in ein Trennsystem mit ortsnahe Einleitung von Regenwasser vor. In Bestandsgebieten ist die Wirtschaftlichkeit und technische Umsetzbarkeit in den Entscheidungsprozess einzubeziehen. Kann die Gemeinde Ihre Abwasserbeseitigungspflicht aus Wirtschaftlichkeitsgründen in dem Plangebiet nicht durch die Herstellung eines Trennsystems nachkommen, um Ihre Abwasserbeseitigungspflicht nach § 46 Abs. 1 Satz 2 Nr.4 LWG NRW zu erfüllen, darf sie dem Grundstückseigentümer Pflichten auferlegen. Hierbei ist zunächst die Verrieselung/Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu prüfen. Ist dieses technisch nicht umsetzbar,

Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
Die erforderlichen Festsetzungen und Hinweise für den Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 168 werden aufgenommen.	Der Anregung wird gefolgt.

können Regelungen zur Drosselung und /oder Retention zum Schutz der Überlastung des Kanalnetzes und Überflutung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Für das Bebauungsplan Nr. 168 „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen“ wurde auf Basis hydrogeologischer Untersuchungen im März 2025 die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes bewertet (s. Anlage 1).

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen ist festzuhalten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser lediglich in der äußersten Südostecke (Flurstück 147) umsetzbar wäre. Hier kann dann ein

Bemessungsdurchlässigkeitsbeiwert von $k_f, \text{Bem} = 1 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$ in Ansatz gebracht werden.

In den übrigen Teilen des

Untersuchungsbereichs ist eine Versickerung von Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der Randbedingungen des DWA-Regelwerkes A 138 nicht zulässig. Hier sind bei einer geplanten Verdichtung der Bebauung Maßnahmen zur Retention des Niederschlagswassers zu ergreifen.

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

Allgemeine Hinweise

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

Zusätzliche Festsetzungen und Hinweise
Grundstück Gemarkung Coesfeld Stadt, Flur 34, Flurstück 147

Aus gutachterlicher Sicht ist eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich.

Der Bemessungsdurchlässigkeitsbeiwert kann mit $k_{f,Bem} = 1,5 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$ in Ansatz gebracht werden.

Das unbelastete Niederschlagswasser der zusätzlich versiegelten privaten Flächen ist auf dem 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 erforderlichen Versickerungsanlagen sind auf Basis der Bodenkennwerte zu planen.

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.

Zusätzliche Festsetzungen und Hinweise
sonstige Grundstücke im Plangebiet

Die Versickerung von Niederschlagswasser in diesem Bereich ist nicht zulässig und nicht umsetzbar.

Das Niederschlagswasser der zusätzlich versiegelten Flächen ist gedrosselt in das vorhandene öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Das private Retentionssystem ist für ein Wiederkehrintervall von 50 Jahren und einer

spezifischen Gebietsabflussspende von maximal 30 l/(s*ha) durch den Anschlussnehmer zu errichten und dauerhaft zu betreiben.

Die Retentionsanlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu errichten und zu betreiben. Die Retentionsräume sind gemäß DWA A 117 in Verbindung mit den mittleren Abflussbeiwerten C_m der DIN 1986 Teil 100 zu dimensionieren.

Der Grundstückseigentümer hat für die Planung der Retentionsanlage und der Führung des Überflutungsnachweises einen Fachplaner zu beauftragen und die Planung im Rahmen des Bauantragsverfahren vorzulegen.

Das Retentionsvolumen kann durch abflussmindernde Systeme wie z. B. Retentionsgründächer oder Verzicht auf Versiegelung verringert werden. Die Retentionsanlage kann mit einer Regenwasserzisterne kombiniert werden.

2 **Bezirksregierung Münster: Dezernat 54
(Wasserwirtschaft, einschl.
anlagenbezogener Umweltschutz)**

Herr Ulrich Wehling, am: 23.10.2023
Aktenzeichen: 54.13.03-231/2023.0292

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei unsere Stellungnahme zum o.a. Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ulrich Wehling

Erstellt am: 25.10.2023

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

Seitens des Abwasserwerks wurden verschiedene Versickerungsmöglichkeiten für das Plangebiet geprüft. Zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit wurde für das Plangebiet ein Hydrogeologisches Gutachten erstellt.

Eine Festsetzung, dass keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden dürfen, wird im Rahmen des Bebauungsplans aufgenommen.

Der Anregung wird gefolgt.

vorhandene
 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.
 Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag
 gez. Ulrich Wehling

3 **EMERGY Führungs- und
 Servicegesellschaft mbH**

Erstellt von: Frau Nicole Pöppelmann, Stadt
 Coesfeld, am: 30.10.2023
 Aktenzeichen: Nicht angegeben.

Guten Tag Frau Pöppelmann,

vielen Dank für die Beteiligung an dem
 Bauleitplanverfahren "Aufstellung Bebauungsplan
 Nr. 168 Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße
 und Völkens Röttchen". Gegen die Aufstellung
 des Bebauungsplans bestehen Seitens der
 Stadtwerke Coesfeld GmbH keine
 grundsätzlichen Bedenken.

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
 Stromeinspeiseleistung durch PV-Anlagen
 errichtet werden oder große Bezugsleistung
 bereitgestellt werden müssen, ist vorab ggf. ein
 Netzausbau notwendig.

Eine Löschwasserbereitstellung gemäß dem
 DVGW Arbeitsblatt W405 aus dem öffentlichen

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

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.

Mit freundlichen Grüßen

Torben Hermann
Netzentwicklung / EEG-Anlagen

T +49 2863 9567-757
E t.hermann@emergy.de
W www.emergy.de

Die EMERGY ist die Führungs- und Servicegesellschaft für die Stadtwerke Borken/Westf. GmbH und die Wirtschaftsbetriebe der Stadt Coesfeld GmbH.

EMERGY Führungs- und Servicegesellschaft mbH Landsbergallee 2, 46342 Velen | Geschäftsführung: Ron Keßeler | Amtsgericht Coesfeld HR B 17302 | USt.-IdNr. DE 315 993 517

4 **Kreisverwaltung Coesfeld (01 - Büro des Landrats)**

Frau Martina Stohler, am: 30.10.2023
Aktenzeichen: Nicht angegeben.

Stadt Coesfeld
FB 60-Planung, Bauordnung, Verkehr
Frau Pöppelmann
Postfach 1843

48638 Coesfeld

Hausanschrift Friedrich-Ebert-Straße 7, 48653 Coesfeld
Postanschrift 48651 Coesfeld
Abteilung 01 - Büro des Landrates
Geschäftszeichen
Auskunft Frau Stohler
Raum Nr. 131a, Gebäude 1
Telefon-Durchwahl 02541 / 18-9111
Telefon-Vermittlung 02541 / 18-0
Fax 02541 / 18-
E-Mail Martina.Stoehler@kreis-coesfeld.de
Internet www.kreis-coesfeld.de

Datum 30.10.2023

Es wird ein entsprechender Hinweis "Brandschutz" mit den angeregten Inhalten ergänzt, um dem Brandschutz Rechnung zu tragen.

Der Anregung wird gefolgt.

Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen“

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

Sehr geehrte Frau Pöppelmann,

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

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

Löschwasserversorgung:

a) Es bestehen keine weiteren Anforderungen seitens des abwehrenden Brandschutzes.

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

a) Es ist sicherzustellen, dass gemäß §5 BauO NRW von öffentlichen Verkehrsflächen für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen ist. Zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte (tragbare Leitern) der Feuerwehr führt. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein.

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Stöhler

5	LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster	Herr Uwe Brieke, am: 26.10.2023 Aktenzeichen: Pe/Br/M 1131/23 B Sehr geehrte Damen und Herren, das ausgewiesene Planungsgebiet tangiert einen Teilbereich der Befestigungsanlagen der „Ludgerusburg“. Ab der Mitte des 17. Jahrhunderts wurden die bis dahin existenten Befestigungsanlagen Coesfelds erweitert. Dem Viehtor und dem Walkenbrückentor wurde in diesem Zusammenhang ein neues Festungswerk, die Ludgerusburg, vorgelagert, die als Standort eines zukünftigen Residenzschlosses dienen sollte. Der Baubeginn durch Fürstbischof Bernhard von Galen ist für den Juli 1656 (die sog. „Grundsteinlegung“) belegt. Zu einer nachhaltigen Ausbildung der Residenzfunktion kam es jedoch nicht, vielmehr beendete der Tod des Fürstbischofs diese Ära abrupt. Bereits 1688 befahl das Domkapitel die Schleifung der Zitadelle. Untertägig dürften sich innerhalb des ausgewiesenen Areals Strukturen erhalten haben, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Befestigung stehen und aufgrund ihrer zusammenfassenden Ansprache als „Befestigungswerk“ u.U. tiefgreifend sein können. Im ausgewiesenen Planungsgebiet liegt somit grundsätzlich ein sogenanntes „vermutetes Bodendenkmal“ gemäß § 2 (5) DSchG NRW vor. Im Falle von mit Bodeneingriffen verbundenen (Neu-)Bauvorhaben ist daher zwingend eine Einzelfallprüfung seitens der LWL-AfW hinsichtlich der Notwendigkeit bodendenkmalpflegerischer Maßnahmen notwendig. Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung im Zusammenhang mit der Änderung bzw. (Neu-)Aufstellung des Bebauungsplanes. Mit freundlichen Grüßen i. A. Dr. Sandra Peternek	Es wird ein entsprechender Hinweis "Bodendenkmäler" mit den angeregten Inhalten ergänzt, um der Bodendenkmalpflege Rechnung zu tragen.	Der Anregung wird gefolgt.
---	---	--	---	-----------------------------------

Verfahrensart: Bebauungsplan
 Verfahrensname: 168 Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen
 Verfahrensschritt: Erneute Veröffentlichung gem. § 4a (3) BauGB
 Zeitraum: 15.07.2025 - 27.08.2025

Abwägungstabelle (Stand: 06.10.2025)

Nr.	Person ID	Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung	Abwägungsvorschlag
1.	34825	Erstellt am: 29.09.2025 Bebauungsplanverfahren Nr. 168 „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers-Röttchen“ Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, in der vorbezeichneten Angelegenheit haben wir Ihnen mit unserer Stellungnahme vom 30.10.2023 bereits mitgeteilt, dass wir die Eheleute xx und xx xx, Holtwicker Straße xx, 48653 Coesfeld, anwaltlich vertreten. Die uns legitimierenden Vollmachten liegen Ihnen vor. Unsere Mandantschaft sind die Eigentümer der Flurstücke 409, 412, 413, 414 und 415 der Flur 34 der Gemarkung Coesfeld-Stadt. Namens und in Vollmacht unserer Mandantschaft nehmen wir zu dem obigen, nunmehr geänderten Bebauungsplanentwurf erneut wie folgt Stellung: Zunächst bedanken wir uns dafür, dass sich einige unserer Anregungen aus unserer vorbezeichneten Stellungnahme im geänderten Entwurf wiederfinden. Wie Ihnen bereits mitgeteilt, wird das Bebauungsplanverfahren von unserer Mandantschaft grundsätzlich befürwortet. Unsere Mandantschaft vertritt aber die Auffassung, dass die Grundstücke, die an der westlichen Seite der Holtwicker Straße gelegen sind — und damit das Grundeigentum unserer Mandantschaft betreffen —wieder in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden sollten, so wie dies ursprünglich durch den Aufstellungsbeschluss vorgesehen war. Die insoweit mit der Stellungnahme vom 30.10.2023 erfolgte Anregung, den gesamten Bereich zwischen den vier Straßen Holtwicker	Zu 1. Die aus dem Geltungsbereich herausgenommenen Grundstücke entlang der Holtwicker Straße weisen trotz ähnlicher baulicher Struktur eine deutlich abweichende funktionale Prägung auf, als die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke. Aufgrund ihrer Lage an einer stark befahrenen Verkehrsachse bestehen dort andere städtebauliche Rahmenbedingungen, insbesondere in Bezug auf Lärm, Erschließung und Entwicklungspotenzial. Diese Grundstücke sind grundsätzlich besser für eine städtebaulich vertretbare Nachverdichtung geeignet, z. B. durch Geschosswohnungsbau. Eine solche Entwicklung ist insbesondere vor dem Hintergrund der in Coesfeld politisch gewollten Nachverdichtung städtebaulich erwünscht und kann an dieser Stelle sinnvoll erfolgen. Die Herausnahme der Grundstücke entlang der Ein- und Ausfallstraße stellt daher keine willkürliche Ungleichbehandlung gleicher Gebiete dar. Der Bebauungsplan konzentriert sich auf das rückwärtige, funktional stärker dem ruhigen Wohnen dienende Gebiet, in dem ein planungsrechtliches Steuerungsbedürfnis zum Erhalt der Gebietsstruktur besteht. Zu 2. Der im Aufstellungsbeschluss vom 07.04.2022 festgelegte Geltungsbereich wurde mit Beschluss vom 24.08.2023 – zeitgleich mit dem Beschluss zur Offenlage – um die westlich der Holtwicker Straße gelegene Grundstücksreihe verkleinert. Die unter Punkt 1 benannten Gründe wurden im Rahmen der Beschlussfassung benannt. Seit dem Aufstellungsbeschluss hat das Thema Nachverdichtung – vor dem Hintergrund einer weiter steigenden Wohnraumnachfrage in Coesfeld – zusätzlich an Relevanz gewonnen. Um den wachsenden Bedarf an Wohnraum zu decken, reicht der Wohnungsneubau allein nicht	Den Anregungen, die Grundstücke westlich der Holtwicker Straße wieder in den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie eine Fremdkörperfestsetzung für das bestehende Hallengebäude aufzunehmen, wird nicht gefolgt. Die textliche Aufführung des Flurstücks 412 als Teil des Geltungsbereichs wird im Rahmen einer redaktionellen Änderung in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung ergänzt.

Straße, Hölkers Kamp, Volkers Röttchen und dem Feldweg wieder aufzugreifen und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs aufzunehmen, wurde auch mit dem geänderten Entwurf leider nicht berücksichtigt.

Wie bereits in unserer o. a. Stellungnahme vorgetragen, ist die — im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss — vorgenommene Verkleinerung des Plangebiets städtebaulich weder zu rechtfertigen noch inhaltlich nachvollziehbar.

In der Bebauungsplanbegründung wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet überwiegend mit Ein- und Zwei-Familienhäusern auf großzügigen Grundstücken bebaut ist. Außerdem befinden sich in der näheren Umgebung vereinzelt Mehrfamilienwohnhäuser mit mehr als zwei Wohneinheiten pro Gebäude.

Da für den in Rede stehenden Bereich bisher kein Bebauungsplan existiert, wird Ihrerseits davon ausgegangen, dass mit Blick auf die bestehende Prägung des Gebiets wohl weitere Mehrfamilienwohnhäuser nach § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig sein dürften. Dies sei aber für das Plangebiet städtebaulich nicht erwünscht.

Die Festsetzung der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten mit dem Bebauungsplan Nr. 168 verfolge deshalb das Ziel, im Rahmen dessen zu verbleiben, was der vorhandenen Bebauung gem. § 34 BauGB entspricht. Der Charakter des Ein- und Zweifamilienhausgebietes soll auf diese Weise gewahrt und vor übermäßiger Nachverdichtung geschützt werden.

Der Begründung zum Entwurf zur erneuten Offenlegung (Stand: 10.07.2025) ist zum Anlass, Ziel und Zweck der Planung ferner zu entnehmen, dass die Verwaltung das allgemeine städtebauliche Ziel verfolgt, neue Wohnbauflächen auch durch Nachverdichtung in den Bestandsgebieten der Stadt zu schaffen und damit einer unnötigen Flächenversiegelung im Landschaftsraum vorzubeugen.

In Bezug auf das Plangebiet findet sich zu diesem allgemeinen städtebaulichen Ziel in der Begründung der Hinweis, dass sich die Grundstücksflächen (rückwärtige Gärten) im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 168

aus.

Die entlang der Holtwicker Straße gelegenen Grundstücke eignen sich aufgrund ihrer Lage an einer Hauptverkehrsachse für eine weniger restriktive Nachverdichtung im Rahmen des § 34 BauGB. Im Gegensatz dazu besteht für die rückwärtig gelegenen, stärker vom ruhigen Wohnen geprägten Grundstücke ein erhöhtes planungsrechtliches Steuerungsbedürfnis zum Erhalt der bestehenden Gebietsstruktur (s. auch Erläuterungen unter Punkt 1). Ein Verstoß gegen das Gebot der konzeptmäßigen Planung ist nicht gegeben. Die Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben.

zu 3. Das Flurstück 412 der Flur 34 Gemarkung Coesfeld-Stadt liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 168. Es handelt sich um den westlichen Teil des Flurstücks. Das Hallengebäude liegt damit innerhalb des Geltungsbereichs. Dies ist in der zeichnerischen Übersicht des Geltungsbereichs dargestellt, jedoch versehentlich nicht in der textlichen Auflistung im Rahmen der textlichen Festsetzungen und der Begründung aufgeführt. Da das Flurstück 412 bereits planerisch berücksichtigt und zeichnerisch dargestellt ist, handelt es sich bei der Ergänzung der textlichen Auflistung um eine reine redaktionelle Korrektur. Diese dient der vollständigen und eindeutigen Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs und ändert keine inhaltlichen Festsetzungen oder Planziele. Eine inhaltliche Erweiterung oder Änderung des Bebauungsplans findet nicht statt. Die Durchführung einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange ist nicht erforderlich.

Die gewünschte Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO für das bestehende Hallengebäude wird abgelehnt. Das Gebäude wurde nach § 34 BauGB genehmigt und ist im Bestand planungsrechtlich zulässig. Ein Steuerungsbedarf für zukünftige bauliche Nutzungen oder Erweiterungen besteht nicht. Diese sind im Einzelfall nach § 34 BauGB und den Festsetzungen des Bebauungsplans zu prüfen.

Eine pauschale Zulassung weiterer Nutzungen oder baulicher Veränderungen würde den städtebaulichen Zielen des Wohngebiets widersprechen.

„Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen“ 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 anbieten. Auf gering genutzten Gartenflächen solle deshalb, so die Begründung, eine Bebauung zu Wohnzwecken möglich sein, ebenso wie der Umbau von großen Bestandsimmobilien, in denen sich heute möglicherweise nur eine Wohneinheit befindet, in Zweiparteinhäuser.

Mit dem Planungsvorhaben werden demnach 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 ist aus Sicht unserer Mandantschaft nicht nachvollziehbar und nicht akzeptabel, dass das Bebauungsplangebiet ausgehend vom Aufstellungsbeschluss verkleinert und die an der westlichen Seite der Holtwicker Straße gelegenen Grundstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen wurden.

Diese Grundstücke sollten aus den folgenden Gründen wieder in den Geltungsbereich des Bebauungsplans übernommen werden:

1. Ungleichbehandlung gleicher Baustrukturen:

Der Stellungnahme aus der Abwägungstabelle (Stand: 05.06.2025) ist zu entnehmen, dass die Grundstücksreihe westlich der Holtwicker Straße nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden sollen, weil dort eine gewisse Verdichtung insbesondere mit Mietwohnungsbau als sinnvoll und als nicht störend angesehen werde. Die Bebauungsstrukturen westlich und östlich der Holtwicker Straße würden zwar auch eine Prägung durch Ein- bis Zweifamilienhäuser

Zur Klarstellung wird ein Hinweis zum Bestand des Hallengebäudes redaktionell in die Begründung (S. 8) aufgenommen. Dieser Hinweis hat erläuternden Charakter und stellt keine wesentliche Änderung der Planung dar. Eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist daher nicht erforderlich.

zu 4. Da aus heutiger Sicht kein akutes Steuerungserfordernis besteht und die planungsrechtliche Beurteilung über § 34 BauGB weiterhin möglich ist, wird auf eine Einbeziehung der Grundstücke westlich der Holtwicker Straße in den Geltungsbereich weiterhin verzichtet. Das Flurstück 412 befindet sich teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Benennung in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung wird im Rahmen einer redaktionellen Änderung ergänzt.

aufweisen, es seien aber ebenso vereinzelt Gebäude mit dritter Ebene als Mehrparteienhäuser vorzufinden oder Gebäude, die aufgrund ihrer Größe das Umbaupotenzial für mehr als zwei Wohneinheiten aufweisen.

Diese Begründung ist jedoch nicht nachvollziehbar, da Mehrparteienhäuser mit Umbaupotenzial für mehr als zwei Wohnungen auch im Plangebiet existieren. Gerade deshalb, soll mit dem Bebauungsplanverfahren verhindert werden, dass weitere Gebäude dieser Art entstehen und die Bau- und Nutzungsstruktur gewahrt bleibt.

Da beide Gebiete Mehrparteienhäuser mit Umbaupotenzial und die gleiche Baustruktur aufweisen, ist davon auszugehen, dass zwischen den Gebäuden an der Holtwicker Straße und den freien Bauflächen im Plangebiet eine unmittelbare und untrennbare Wechselwirkung besteht. Mithin kann eine Verdichtung durch Mietwohnungsbau im Gebiet westlich der Holtwicker Straße nicht erfolgen, ohne dass sich dadurch auch der Gebietscharakter im Plangebiet ändert.

Das der Aufstellungsbeschluss ursprünglich vorsah, auch das in Rede stehende westliche Gebiet an der Holtwicker Straße in das Plangebiet einzubeziehen, unterstreicht die gleiche Baustruktur und die Annahme, dass auch die Bauverwaltung zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses diesen untrennbaren baulichen Zusammenhang der gleichen Baustrukturen beider Gebiete gesehen und anerkannt hat.

Ferner wird in der Begründung darauf hingewiesen, dass westlich der Holtwicker Straße durch die Vorbelastung der Ein- und Ausfallstraße im Vergleich zum Plangebiet eine andere Situation gegeben sei.

Durch diese Vorbelastung werde eine gewisse Verdichtung insbesondere mit Mietwohnungsbau als sinnvoll und als nicht störend angesehen.

Aus Sicht unserer Mandatschaft bietet auch dieser Hinweis keinen geeigneten Anknüpfungspunkt für die nachträglich vorgenommene Verkleinerung des Plangebiets. Im Gegenteil! Der Aufstellungsbeschluss sah

ursprünglich vor, dass Plangebiets durch die Ein- und Ausfallstraße „Holtwicker Straße“ zum östlichen Teil der Holtwicker Straße abzugrenzen. Die Holtwicker Straße wurde richtigerweise als natürlich Grenze gesehen. Auch dadurch wurde unterstrichen, dass die westlich der Straße gelegenen Grundstücke, also auch die Grundstücke unserer Mandantschaft, den erwähnten untrennbaren baulichen Zusammenhang mit dem Plangebiet aufweisen.

Es ist daher nicht ersichtlich, aus welchen Gründen dieser noch im Aufstellungsbeschluss gesehene Zusammenhang nunmehr nicht mehr gelten soll.

Da beide Gebiete gleiche Baustrukturen aufweisen und deshalb gleichbehandelt werden müssen, ist die Festlegung der östlichen Grenze des Geltungsbereichs und die Herausnahme der Grundstücke westlich der Holtwicker Straße aus dem ursprünglichen Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses willkürlich erfolgt. Aus dieser willkürlichen Festlegung ergibt sich eine Ungleichbehandlung von Gebieten mit gleicher Baustruktur. Insoweit handelt es sich objektiv gesehen um eine eingetretene oder zu erwartende Benachteiligung unserer Mandantschaft. Unsere Mandantschaft kann sich insoweit auf den durch Art. 3 Abs. 1 GG gewährleisteten Anspruch auf Schutz vor willkürlicher Ungleichbehandlung berufen, der auch bei der Anwendung von § 2 Abs. 3 und 4 BauGB zu beachten ist.

vgl. Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 2. Mai 2005 — 8 S 582/04 —, juris, Rz. 22 m. w. N.)

2. Verstoß gegen das Gebot der konzeptgemäßen Planung:

Ferner wird durch die Nichteinbeziehung des in Rede stehenden Gebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes das mit der Überplanung verfolgte Planungsziel -die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur abzusichern — nicht erreicht.

Während der Aufstellungsbeschluss alle Gebiete mit gleicher Baustruktur einbezogen hat, ist durch die Herausnahme des Gebiets an der Holtwicker Straße das Ziel des Bebauungsplans, eben diese Baustruktur zu schützen, nicht nur

nicht erreichbar, die Planung wird auch in der Planbegründung und der in der Abwägung vorgebrachten Ziele in sich widersprüchlich. Der Begründung ist zu entnehmen, dass die gewachsene Baustruktur mit dem Bebauungsplan gesichert werden soll. Mehrfamilienhäuser sowie eine zu große Baudichte werden als städtebaulich nicht verträglich angesehen.

Eine zu große Baudichte wird also einerseits als nicht verträglich angesehen, während andererseits in der Begründung der Hinweis ergeht, dass im Plangebiet auf gering genutzten Gartenflächen eine Bebauung zu Wohnzwecken, also eine Verdichtung, möglich sein soll. Auch wird eine Verdichtung im Gebiet an der Holtwicker Straße als sinnvoll angesehen, obwohl, wie oben ausgeführt, beide Gebiete in einem untrennbaren Zusammenhang mit Wechselwirkung stehen.

Aus dieser Widersprüchlichkeit ergibt sich ein Verstoß gegen das Gebot der konzeptgemäßen Planung. Es ist kein konsistenter Plan erkennbar, der auf einem schlüssigen Konzept beruht. Dem geplanten Bebauungsplan fehlt es — nach der Rechtsprechung — damit auch an der Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB

vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 9. Juni 2021 — 15 N 20.1412 —, Rn. 64, juris.).

Vor diesem Hintergrund läge ein beachtlicher Abwägungsfehler vor, wenn der Bebauungsplan beschlossen würde, ohne die Grundstücke westlich der Holtwicker Straße wieder in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzunehmen.

3. Bestandsgeschützte Halle im Geltungsbereich des BPlans?

In der Stellungnahme vom 30.10.2023 haben wir ferner darauf hingewiesen, dass sich auf dem Grundeigentum unserer Mandatschaft ein bestandsgeschütztes Hallengebäude befindet.

Die Halle wird in der zeichnerischen Darstellung zum Bebauungsplanentwurfs dem Plangebiet zugeordnet. In den textlichen Festsetzungen des Textbebauungsplans

(Stand: 10.07.2025) ist die Halle mit Nennung des entsprechenden Flurstücks (Flur 34, Flurstück 412) aber nicht aufgeführt.

Insoweit liegt ein Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot vor, dass auch durch Auslegung nicht überwunden werden kann. Der planenden Gemeinde steht es zwar frei zu entscheiden, welcher Mittel sie sich bedient, um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen. Sie hat dabei die Wahl zwischen zeichnerischer Festsetzung und textlicher Beschreibung und kann beides auch kombinieren. Entscheidend ist allerdings, dass hinreichend klar ist, welche Regelungen mit welchem Inhalt normative Geltung beanspruchen soll

vgl. BayVGH vom 6.12.2019- 15 N 18.636-juris Rn. 26 m. w. N.;

vgl. auch OVG Lüneburg Urt. v. 19.6.2019 — 12 KN 64/17, BeckRS 2019, 14906)

Dies Klarheit besteht hier nicht. Zu klären wäre daher, ob die nicht erfolgte Nennung in den textlichen Festsetzungen, bei gleichzeitiger Einbeziehung in der zeichnerischen Darstellung, einem Versehen entspricht oder ob die Halle tatsächlich nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen sein soll.

Im Übrigen regen wir im Hinblick auf diese bauliche 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.

Der Abwägungstabelle haben wir entnommen, dass von einer Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO abgesehen werden soll. Die bestandsgeschützte Halle sei seinerzeit nach § 34 BauGB genehmigt worden und Nutzungen, die dem § 34 BauGB sowie dem § 4 Abs. 2 Nr. 2 und § 4 Abs. 3 Nr. 2 widersprechen, seien daher nicht zulässig und sollen auch nicht zulässig sein.

Richtig ist, dass die Typisierung der Nutzungsarten, wie sie in der BauNVO zur Abgrenzung der Baugebiete und zur

Bestimmung der in den Baugebieten zulässigen Nutzungen vorgenommen worden ist, für die Prüfung herangezogen werden kann, ob sich Vorhaben i. S. d. § 34 Abs. 1 nach der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. Dies bedeutet indes nicht, dass die Vorschriften über die Zulässigkeit von Vorhaben, wie sie in den §§ 2 ff. BauNVO geregelt sind, auch die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 bestimmen

vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch Werk-stand: 157. EL November 2024 Rz. 38). Mithin wäre ein schlichter Verweis auf die Vorgaben der BauNVO i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB in Bezug auf die Genehmigung künftiger Nutzungen der Halle sicher nicht ausreichend.

4. 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 wieder auf den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgedehnt werden.

Dringend klärungsbedürftig ist, ob die in den textlichen Festsetzungen nicht erfolgte Nennung der auf dem Grundstück unserer Mandantschaft befindliche bestandsgeschützte und mit Schreiben vom 20.07.1971 genehmigte Halle dem Plangebiet zugeordnet ist, so wie dies die zeichnerische Darstellung vorsieht, oder ob die Halle ebenfalls dem Plangebiet entzogen werden soll.

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

Mit freundlichen Grüßen

Zu 1. Inzwischen konnte mit dem Einwender persönlich geklärt werden, dass es sich hinsichtlich der Baugenehmigung nicht um eine Planung handelt, die direkt an sein Grundstück

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Bebauungsplans wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans festgelegt. Mit dieser Festlegung wurde auch eine Veränderungssperre erlassen, nachdem keine weiterer Baugenehmigungen bis zur endgültigen Fassung des Bebauungsplanes vorliegen.

Entgegen dieser Festlegung ist mir seit dem 26.08.2025 bekannt, dass trotzdem eine Baugenehmigung während der Veränderungssperre erteilt wurde. Das ist weder aus dem vorläufigen Bebauungsplan zu ersehen, noch wurde ich als Betroffener direkt informiert. Das hat zur Konsequenz, daß mir keine rechtlichen Möglichkeit gegeben wurden, fristgerecht Rechtsmittel einzulegen.

Ich fordere sie auf die zu Unrecht erteilte Baugenehmigung aufzuheben, und mir die Möglichkeit geben wieder Rechtsmittel einzulegen.

Fernerfordere ich sie auf alle Betroffenen über den Sachverhalt zu informieren, da nach heutigen Stadt der von Ihnen erstellte Übersichtsplan nicht die tatsächliche Verhältnisse berücksichtigen, da sie bereits eine Baugenehmigung während der Änderungssperre erteilt haben.

Ich fordere Sie deshalb auf mich rechtlich in den Stand zu setzen, dass ich mich gegen die erteilte Baugenehmigung zu wehren.

Die erteilte Baugenehmigung hat erheblichen Auswirkung auf die Lebensqualität, da wir dadurch kaum noch Licht haben werden , das Grundstück stark verschattet sein wird, und wir auf eine Wand schauen.

2, Im Bebauungsplan fehlt die Angabe der Grundflächenzahl. Die Höhe der Grundflächenzahl hat erheblichen Einfluss, über die Auswirkungen bei Starkregen. Wenn diese nicht einheitlich geregelt werden, kommt es unweigerlich zu einer stark unterschiedlichen Belastung der Häuser/Bewohner im Quartier. Es darf nicht sein dass die Bewohner ungleich behandelt und belastet werden, Das würde ja bedeuten, wenn jemand viel Fläche bebaut, werden anliegenden Bewohner verstärkt durch Hochwasser gefährdet.

Im Sinne eines gerechten Umgang mit den Risiken und Kosten bei Starkregen muss die Grundflächenzahl für alle künftige Bauvorhaben im Bebauungsplan einheitlich geregelt sein.

angrenzt. Die hier vorgetragenen Bedenken sind somit nicht relevant.

Eine Freistellung von der Veränderungssperre ist grundsätzlich möglich, wenn die geplante Baumaßnahme dem Bebauungsplan nicht entgegensteht und wenn auch keine anderen überwiegenden öffentlichen Belange dem entgegenstehen.

Zu 2. Die Drosselung der Niederschlagswasserabflüsse auf privaten Grundstücken erfolgt auf Grundlage der vorgegebenen Gebietsabflussspende von 30 l/(s·ha). Diese Vorgabe bestimmt die maximal zulässige Abflussmenge, die von einem Grundstück in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden darf. Sie bezieht sich auf die versiegelte Fläche und dient dem Schutz der öffentlichen Entwässerungssysteme vor Überlastung und Überflutung.

Die Drosselung basiert auf dem Verursacherprinzip, wonach derjenige, der versiegelte Flächen schafft, auch für die schadlose Ableitung der entstehenden Regenabflüsse und den dadurch entstehenden Kosten verantwortlich ist.

Überschwemmungsrisiken durch Starkregenereignisse auf dem eigenen Grundstück oder den benachbarten Grundstücken werden damit minimiert.

Die Festsetzung einer einheitlichen Grundflächenzahl ist damit nicht erforderlich.

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 überbaubare Grundstücksfläche regelt. Grundsatz des § 34 BauGB ist die Einfügung in die Umgebungsbebauung, also die Orientierung am Bestand.

		Mit freundlichen Grüßen		
3.	34148	Erstellt am: 14.08.2025 DIN 1986-100 Überflutungs- und Überlastungsnachweise Als klein gelten Grundstücke mit bis zu 800m² abflusswirksamer Fläche. Die Größe 800 qm bezieht sich also nicht auf die Grundstücksfläche, sondern auf die Abflusswirksame Fläche auf dem jeweiligen Grundstück. Wenn die abflusswirksame Fläche wie Dachflächen und andere versiegelte Flächen in der Summer kleiner 800 qm betragen, können Entwässerungsanlagen ohne Überflutungsprüfung bemessen werden. Das ist im Entwurf zur erneuten Offenlage missverständlich dargestellt: es ist bei Grundstücken von mehr als 800 qm "abflusswirksamer Fläche" ist es weiterhin erforderlich, einen Überflutungsnachweis zu führen, um das Speichervolumen genau zu berechnen. Bitte die DIN korrekt zitieren.	Die Grafik, die das Speichervolumen in Abhängigkeit der abflusswirksamen Fläche zeigt und der entsprechende Erläuterungstext wurden zum besseren Verständnis im Textbebauungsplan und in der Begründung ausgetauscht. Da es sich nicht um inhaltliche Änderungen handelt, wird dies im Rahmen einer redaktionellen Änderung vorgenommen.	Der Anregung wird gefolgt.

Verfahrensart: Bebauungsplan
 Verfahrensname: 168 Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen
 Verfahrensschritt: Erneute Veröffentlichung gem. § 4a (3) BauGB
 Zeitraum: 15.07.2025 - 27.08.2025

Abwägungstabelle (Stand: 03.09.2025)

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
1	Abwasserwerk der Stadt Coesfeld	Herr Jan-Wilm Wenning, am: 25.08.2025 Aktenzeichen: Nicht angegeben. Bebauungsplan Nr. 168 Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 168 Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen wurde auf Basis einer hydrogeologischen Untersuchung im März 2025 die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes bewertet. Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen ist festzuhalten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser lediglich in einer südöstlichen Ecke des damaligen Geltungsbereiches umsetzbar wäre. Das Niederschlagswasser der zusätzlich versiegelten Flächen ist gedrosselt in das vorhandene öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Die entsprechenden Festsetzungen sowie auch Ausnahmeregelung sind im Bebauungsplan korrekt aufgenommen. Missverständlich ist allerdings die Abbildung Arbeitshilfe Bemessung des erf. Speichervolumens für die Niederschlagsentwässerung sowie die dazugehörige Erläuterung in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung. Wir bitten Sie, die Grafik und die dazugehörige Erläuterung in der textlichen Festsetzung (Seite 3) und Begründung (Seite 10 + 11 beginnend ab dem letztem Abschnitt) wie folgt auszutauschen: Abbildung: Speichervolumen in Anhängigkeit der abflusswirksamen Fläche Die abflusswirksame Fläche ist anhand der Endabflussbeiwerte der befestigten Flächen gemäß DIN 1986 Teil 100 zu ermitteln. Die anzustrebende Drosselwassermenge ergibt sich aus der abflusswirksamen Fläche multipliziert mit der Gebietsabflussspende von maximal 30 l/(s*ha). Bei einem Grundstück mit einer abflusswirksamen Fläche von 300 m ergibt sich z.B. eine anzustrebende Drosselwassermenge von rd. 0,9 l/s und ein Speichervolumen von 5,4 m (s. Grafik)." Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Abwasserwerk der Stadt Coesfeld	Zum besseren Verständnis der Berechnung der anzustrebenden Drosselwassermenge und des Speichervolumens je Grundstück wird die entsprechende Abbildung und der zugehörige Erläuterungstext sowohl im Textbebauungsplan als auch in der Begründung ausgetauscht. Da es sich nicht um inhaltliche Änderungen handelt, wird dies im Rahmen einer redaktionellen Änderung vorgenommen.	Der Anregung, die Grafik und die dazugehörige Erläuterung in der textlichen Festsetzung und Begründung auszutauschen, wird gefolgt.

Jan-Wilm Wenning Rolf Hackling

Anlage

Abbildung: Speichervolumen in Anhängigkeit der abflusswirksamen Fläche

Anlagen

20250825_Stellungnahme AWW (s_1756131125_20250825_stellungnahme_aww.pdf)

Grafik Bemessung Speichervolumen

(s_1756131125_grafik_bemessung_speichervolumen.pdf)

2	Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 (Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogener Umweltschutz)	Frau Christine Kurschatke, am: 11.08.2025 Aktenzeichen: 54.13.03-231/2023.0292 Sehr geehrte Damen und Herren, mit Schreiben vom 15.07.2025 haben Sie um fachliche Stellungnahme zu dem oben angegebenen Verfahren gebeten. Das Dezernat 54 - Wasserwirtschaft - der Bezirksregierung Münster hat zu dem Verfahren folgende Hinweise: Hinweis auf die Starkregenhinweiskarten Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat im Jahr 2021 eine Starkregenhinweiskarte für das Gebiet Nordrhein-Westfalen veröffentlicht. Einsehbar ist die Starkregenhinweiskarte unter https://www.geoportal.de/ . Demnach können Teile des Plan-Gebiets von seltenen und/oder extremen Starkregenereignissen betroffen sein. Ich bitte darum, dies im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Hinweis Interpretationshilfe Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz Am 01.09.2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz in Kraft getreten. Der Plan soll das Wasserrecht unterstützen und ergänzen. Er dient dazu den Hochwasserschutz u. a. durch vorausschauende Planung zu verbessern. Die Ziele des BRPH sind bindend und daher im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen. Die Interpretationshilfe zum BRPH ist hier einsehbar: https://www.bezregmuenster.de/system/files/media/document/file/32_interpretationshilfe_brph.pdf Bitte beachten Sie, dass für bestimmte wasserwirtschaftliche Belange (z. B. im Hinblick auf sonstige Gewässer oder Niederschlagswasserbeseitigung) auch eine Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörde gegeben sein kann und diese daher stets gesondert zu beteiligen ist. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag gez. Christine Kurschatke	Ein Hinweis auf die Starkregenhinweiskarten wird im Textbebauungsplan und in der Begründung aufgenommen. Ein Hinweis zur Interpretationshilfe Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz wird ebenfalls in der Begründung aufgenommen.	Der Anregung, auf die Starkregenhinweiskarten und die Interpretationshilfe Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz hinzuweisen, wird gefolgt.
3	Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15	Herr Jürgen Kurzhals, am: 04.08.2025 Aktenzeichen: Nicht angegeben. Sehr geehrte Frau Pöppelmann, die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 168 Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkens Röttchen in Coesfeld bestehen grundsätzlich keine Einwände.	Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien bleibt weiterhin gewährleistet. Darüber hinaus sichert der Bebauungsplan die Bestandsbebauung und ermöglicht nur vereinzelt eine Nachverdichtung von bisher nicht bebauten Grundstücksbereichen. Da jedoch grundsätzlich alle Grundstücke bereits an das Telekommunikationsnetz angeschlossen sind, wird eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien weitgehend vermieden.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus den beigefügten Lageplänen ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen sind betroffen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:
Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.
Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de>.

Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen
i.A. Jürgen Kurzhals

DEUTSCHE TELEKOM Technik GmbH
Jürgen Kurzhals
Sachbearbeiter PTI 15
Pappelstr. 6, 48431 Rheine
+49 5971 9171-168 (Tel.)
E-Mail: juergen.kurzhals@telekom.de
www.telekom.com

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.com/pflichtangaben

Die genannten Hinweise zur Bauausführung betreffen nicht den Bebauungsplan.

Dass es sich hierbei um eine Anlage zu TOP 14 der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen vom 27.11.2025 handelt, bescheinigen

Thomas Bücking (Vorsitzender)

Kathrin Beunings (Schriftführerin)