

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

Datum:
07.01.2026

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	20.01.2026	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	22.01.2026	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	10.02.2026	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 166 "Wohngebiet Jansweg/Bergstraße/Coesfelder Straße" - Satzungsbeschluss

- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Stellungnahmen gem. § 1 Abs. 7 BauGB

- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag 1:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken geäußert wurden.

Beschlussvorschlag 2:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 04 beschlossen.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken geäußert wurden.

Beschlussvorschlag 4:

Die Abwägung der im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 05 beschlossen.

Beschlussvorschlag 5:

Der Bebauungsplan Nr. 166 „Wohngebiet Jansweg/Bergstraße/Coesfelder Straße" wird unter Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen und ihm die dazugehörige Begründung beigegeben.

Sachverhalt:

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 166 „Wohngebiet Jansweg/ Bergstraße/ Coesfelder Straße“ hat eine Größe von rd. 4,8 ha und befindet am nördlichen Ortseingang des Ortsteils Lette.

Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- im Norden und Osten durch den Jansweg,
- im Westen durch die östlichen Grundstücksgrenzen der östlichen Bebauung der Coesfelder Straße,
- im Süden durch den Kapellenweg, die Magdalenen Straße und die Bergstraße.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

Stadt Coesfeld, Gemarkung Lette, Flur 18, Flurstücke 30, 31, 34, 40, 65, 66, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 120, 121, 124, 125, 127, 129, 130, 131, 135, 136, 148, 158, 159, 210, 211, 244, 245, 246, 247, 261, 262, 334, 335 (teilweise), 352, 353, 453, 454, 455, 456, 457, 511, 512, 513, 514, 516, 517, 518, 519, 522, 525, 575, 576, 633 (teilweise), 635, 659, 660, 663, 664, 675, 707, 708, 709, 711, 712, 715, 716, 718 (teilweise), 725 und 726.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann aus dem Übersichtsplan (s. Anlage 1) entnommen werden.

B Planungsanlass / Zielsetzung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 17.02.2022 (Vorlage 008/2022) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 166 „Wohngebiet Jansweg/ Bergstraße/ Coesfelder Straße“ gemäß § 2 BauGB aufzustellen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Planungserfordernis im Wohngebiet Jansweg, Bergstraße und Coesfelder Straße (ausgenommen sind die Bereiche der Bebauungspläne Nr. 101 „Bergstraße/Kapellenweg“ und vBP 148 „Wohnquartier Magdalenenhof“) ergibt sich aus einem Bauantrag für ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten über 3 Ebenen im rückwärtigen Gartenbereich (Bebauung in 2. Reihe) an der Magdalenen Straße.

Das umliegende ältere Wohnquartier ist gekennzeichnet von I- bis II-geschossigen Ein- oder Zweifamilienhäusern in Einzelhausbauweise, ggf. mit untergeordnetem Ausbau eines Spitzbodens in der 3. Ebene. Dies ist selbst entlang der Coesfelder Straße das städtebaulich prägende Bild. Im Bereich Isselweg/Jansweg ist ein Mehrparteienhaus mit rd. 270 m² Grundfläche und 6 Wohneinheiten im Jahr 1994 errichtet worden, was bereits die übliche Grundfläche im Umgebungsbereich übersteigt. Dies stellt sich aber mit einer niedrigen Traufe noch zurückhaltend dar, ist eingegrünt und steht auf vergleichsweise großem Grundstück (25% der Fläche bebaut). Seit dieser Zeit stellt dieses Gebäude das Größte in seiner Umgebung dar.

Der Antragsteller des oben genannten Bauantrags zieht als Vorbild für das Beurteilungskriterium des „sich Einfügens“ nach § 34 BauGB die Wohnbebauung des BHD im Eckbereich Kapellenweg/Magdalenenstraße heran. In unmittelbarer Nachbarschaft gibt es zwar Vorbilder für Wohnhäuser im Sinne „Bauen in 2. Reihe“. Mit einer Gebäudegrundfläche von 198 m² für das zurückliegende III-geschossige Haus und einer Dichte von fast 40 % des Gesamtgrundstücks unter Hinzuziehung des Vorderhauses erlangt das Grundstück aber eine für das Gebiet untypische hohe bauliche Dichte. Durch die lange Zufahrt bis in das Gartengrundstück und der Herrichtung von 6 nachzuweisenden Stellplätze wird das Grundstück zudem ergänzend stark versiegelt mit Nebenanlagen.

Die Bebauung des vom BHD errichteten und betreuten „Magdalenenhofes“ mit II-geschossigen Baukörpern ist über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 148 im Jahr 2019 zulässig gemacht worden, weil sich ein solches Bauvolumen nicht nach § 34 BauGB hätte umsetzen lassen. Auf Grundlage eines Architekturwettbewerbs ist hier eine zusammenhängende Wohn- und Betreuungsanlage entstanden, die im Quartier eine städtebauliche Besonderheit darstellt. Sie könnte daher städtebaulich-planungsrechtlich als „Fremdkörper“ im Sinne des § 34 BauGB eingestuft werden und daher nicht als Vorbild für vorgenanntes Bauantragsgebäude zählen. Da die Anlage aber aufgrund ihrer sehr gut gelungenen Verteilung des Bauvolumens im Grundstück hinsichtlich des Erscheinungsbildes nicht „aus den Fugen geraten ist“ könnten sich im Klagefall auch die Position durchsetzen, dass es durchaus als Vorbild dient.

Im Falle der bejahenden Fremdkörperauslegung für die BHD-Anlage ist das geplante Neubauprojekt im verbleibenden Wohnquartier zu großvolumig und die Grundstücksbebauung zu dicht, sodass der Bauantrag abgelehnt werden kann. Denn eine Zustimmung der Bauaufsicht würde aufgrund eines erstmals sehr hohen Ausnutzungsgrades eines Grundstücks bodenrechtliche Spannungen auslösen – es ist unzulässig, ein neues Vorbild für großvolumige Bebauung zu schaffen. Das sieht der § 34 BauGB rechtlich nicht vor (wohlgemerkt: die BHD-Anlage ist über einen Bebauungsplan abgesichert entstanden). Nachbarn, die nicht mit einer solchen Bebauung einverstanden wären, könnten zurecht Einspruch dagegen erheben.

Im Falle der ablehnenden Fremdkörperauslegung sind im Wohnquartier zukünftig flächendeckend großvolumige Gebäude im Sinne von Mehrparteienhäusern nach § 34 BauGB zulässig, lediglich die Dichte der Bebauung auf dem Grundstück dürfte nicht zu eng ausfallen. Dem Gebiet könnte ein starker Wechsel des Gebietscharakters bevorstehen.

Der Bebauungsplan Nr. 166 soll aufgestellt werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen in dem Plangebiet zu verhindern. Um eine zwischenzeitliche Fehlentwicklung zu vermeiden, wurde parallel mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 166 „Wohngebiet Jansweg/ Bergstraße/ Coesfelder Straße“ eine Veränderungssperre erlassen.

Ohne Bauleitplanung hätte die Stadt Coesfeld keinen unmittelbaren gestaltenden Einfluss auf die Entwicklung des jetzigen Plangebiets insbesondere mit Blick auf die Beschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke im Plangebiet. Mit einem Bebauungsplan kann einer von der Stadt als städtebauliche Fehlentwicklung bewerteten baulichen Nutzung der Grundstücke mittels einer am § 34 BauGB ausgerichteten Bebauung gegensteuert werden. Das Plangebiet zeichnet sich durch eine überwiegende Einzelbebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken aus. Diese gewachsene Baustruktur soll mit dem Bebauungsplan gesichert werden. Mehrfamilienhäuser sowie eine zu große Baudichte werden als städtebaulich nicht verträglich angesehen. Vor dem Hintergrund des aktuellen Wohnungsbedarfs und dem Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung soll der Bebauungsplan Nr. 166 die Nachverdichtungsoptionen ortsangepasst regeln.

Das Maß der Nachverdichtung gilt es im Sinne einer positiven Gesamtentwicklung sensibel zu steuern und die weitere städtebauliche Entwicklung mit einem Festsetzungskonzept planungsrechtlich zu sichern. Die Leitgedanken „Orientierung am Bestand“, „Verträgliche Innenentwicklung“ und „Klimaschutz und Klimaanpassung“ bilden die maßgebende Basis für die einzelnen Festsetzungen.

Für das Plangebiet soll zukünftig weiter gelten, dass die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt wird. Aus der Zielstellung „Sicherung des Gebietscharakters für Ein- und Zweifamilienhäuser“ ergibt sich der Belang „Beschränkung der Wohneinheiten“, der ein Steuerungserfordernis darstellt. Denn die Anwendung des § 34 BauGB ließe ein Mehrparteienhaus zu, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügt.

Ein weiteres Steuerungserfordernis liegt in der Niederschlagsentwässerung der Grundstücke. Eine Nachverdichtung von städtischen Quartieren ist regelmäßig einhergehend mit einer höheren Versiegelung und einer Erhöhung der abzuleitenden Niederschlagswassermengen. Die vorhandenen Kanalisationen (Mischwasser- und Niederschlagswassersysteme) sind für die ungedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser im Regelfall nicht ausgelegt.

Um einer Verschlechterung des Entwässerungskomforts und dem erhöhten Risiko von Überflutungen bei Starkregen entgegen zu wirken, sieht der Gesetzgeber bei Mischwassernetzen die Umwandlung in ein Trennsystem mit ortsnahe Einleitung von Regenwasser vor. Kann die Gemeinde Ihre Abwasserbeseitigungspflicht aus Wirtschaftlichkeitsgründen in dem Plangebiet nicht durch die Herstellung eines Trennsystems nachkommen, um Ihre Abwasserbeseitigungspflicht zu erfüllen, darf sie dem Grundstückseigentümer Pflichten auferlegen. Auf der Grundlage eines Hydrogeologischen Gutachtens (s. Anlage 07) für den Planbereich wurden entsprechende Festsetzungen vom Abwasserwerk formuliert.

Gestalterische Festsetzungen, wie Regelungen zu Einfriedungen, Dacheindeckungen und Dacheingrünung, sollen auch die Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung erfüllen.

Das Steuerungserfordernis soll durch einen Textbebauungsplan als einfacher Bebauungsplan befriedigt werden. Die Grundstücksreihe östlich der Coesfelder Straße sowie die ersten vier Grundstücke auf der Nordseite der Bergstraße sind davon ausgenommen, da hier auf den Grundstücken ein Verdichtungspotenzial durch Mehrparteienhäuser gegeben ist sowie eine stärkere Verdichtung entlang der Haupteinfallsstraße (Coesfelder Straße) von Lette durchaus städtebaulich vertretbar ist. Die Bebauungsstrukturen westlich und östlich der Coesfelder Straße sowie die der Bergstraße weisen zwar auch eine gewisse Prägung durch Ein- bis Zweifamilienhäuser auf, jedoch sind dort ebenso Gebäude mit bis zu sechs Wohneinheiten, teilweise in dritter Ebene, vorzufinden (insbesondere die Bebauung westlich der Coesfelder Straße und im Kreuzungsbereich Coesfelder Straße/Bergstraße). Aufgrund der Herausnahme der genannten Grundstücksreihen aus dem im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses (Vorlage 08/2022) beschlossenen Plangebiets, verkleinert sich dieses auf ca. 4,8 ha.

C Verfahren

Das Planverfahren wurde gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als „Bebauungsplan der Innentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die formellen Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Sätze 2 bis 5 BauGB liegen hier offensichtlich vor:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung, da der Bebauungsplan mit der Bebauung auf eine Erhöhung der Bebauungsdichte in einem schon bestehenden und besiedelten Bereich (also eine Nachverdichtung) abzielt. Die Flächen sind nach den Maßstäben des § 34 Abs. 1 BauGB grundsätzlich bebaubar (unbeplanter Innenbereich). Durch die bauplanungsrechtliche Überplanung eines Bestandsgebiets und das Angebot ergänzender Bauzonen im Siedlungsbestand ist der Bebauungsplan der Innenentwicklung deshalb als Planotyp zulässig;
- Die zulässige Grundfläche im Plangebiet gemäß § 19 BauNVO beträgt ca. 19.200 m² und liegt damit unter der Schwelle von 20.000 m², die für die Anwendung des § 13a BauGB relevant ist. Diese Fläche entspricht dem Anteil des Baugrundstücks, der gemäß den Bestimmungen von baulichen Anlagen überbaut werden darf. Die gesamte Größe des Plangebietes beträgt ca. 48.000 m².
- die Planung ermöglicht / umfasst keine Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Bereiche betreffen;
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von relevanten Schutzgütern liegen ebenfalls nicht vor, Natura-2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt.

Deshalb stellte die Stadt Coesfeld den Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB auf. In diesem Zusammenhang entfiel die Durchführung einer Umweltprüfung; die Umweltbelange wurden gleichwohl in die Planung und deren Abwägung eingestellt. Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als erfolgt oder zulässig; die Vermeidungsgrundsätze des § 1a (3) BauGB

wurden gleichwohl ebenfalls in der Planung und deren Abwägung berücksichtigt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist nicht notwendig. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung konnte dank des Bestandsgebiets und der geplanten zurückhaltenden Nachverdichtung ausgeschlossen werden.

Es handelt sich zum anderen auch um die Verwirklichung einer „Innenentwicklung“, wozu alle Maßnahmen der Innenentwicklung zählen, die nicht als Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung zu beurteilen sind. Dabei ist anerkannt, dass auch die Bebauungsplanaufstellung mit dem Zweck, vorhandene städtebauliche Strukturen zu sichern, die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen nur in wenigen Beziehungen zu ändern oder die Zulässigkeit von Vorhaben zu beschränken, eine Maßnahme der Innenentwicklung sein kann. Der Bebauungsplan Nr. 166 verfolgt das Ziel, eine moderate Bebauung an bislang unbebauten Stellen zuzulassen und deren Realisierung durch eine restriktive Festsetzung (Begrenzung der Wohneinheiten) zu steuern, gleichzeitig den Gebietscharakter zu wahren. Dass durch den Plan insgesamt eine geringere Bebauung als möglicherweise nach § 34 BauGB zulässig festgesetzt wird, steht der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht entgegen.

Die Eigentümer im Plangebiet wurden im Rahmen einer Meinungsabfrage frühzeitig, vor Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans, mit in die Überlegung der Zielrichtung einbezogen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.09.2023 bis einschließlich 30.10.2023

Zusätzlich hat am 12.10.2023 eine Bürgerinformationsveranstaltung im Rathaus stattgefunden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.09.2023 bis einschließlich 30.10.2023.

Die erneute Veröffentlichung gem. § 4a (3) BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.12.2025 bis einschließlich 06.01.2026.

D Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

In der Abwägungstabelle (s. Anlagen 04) sind die eingegangenen Stellungnahmen wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Die vorläufige Abwägung erfolgt über die Beschlussvorschläge 1 und 2.

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

E Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Veröffentlichung und der vorgenommenen vorläufigen Abwägung haben sich für den Bebauungsplan und die Begründung Änderungen ergeben, die eine erneute Veröffentlichung des Bebauungsplanes Nr. 166 „Wohngebiet Jansweg/Bergstraße/Coesfelder Straße“ erforderlich gemacht haben. Die erneute Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.12.2025 bis einschließlich 06.01.2026. Aufgrund der Betriebsferien der Verwaltung vom 24.12.2025 bis einschließlich 02.01.2026 wurde die Frist zur Stellungnahme um 5 Tage verlängert. Dabei konnten Stellungnahmen gemäß § 4 (3) Satz 2 BauGB nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanes abgegeben werden.

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

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

Klimarelevanz:

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

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

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

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

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan
 - 2 Textbebauungsplan
 - 3 Begründung
 - 4 Abwägungstabelle Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
- 04.1 Anhang Stellungnahmen TöB

5 Abwägungstabelle erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 4a (3) BauGB)

05.1 Anhang Stellungnahmen TöB

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

6 Hydrogeologisches Gutachten