

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

Datum:  
08.01.2026

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

## **Bebauungsplan Nr. 167 "Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege" - Satzungsbeschluss**

- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Stellungnahmen gem. § 1 Abs. 7 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

### **Beschlussvorschlag 1:**

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 6 beschlossen.

### **Beschlussvorschlag 2:**

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 6 beschlossen.

### **Beschlussvorschlag 3:**

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 7 beschlossen.

### **Beschlussvorschlag 4:**

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 8 beschlossen.

### **Beschlussvorschlag 5:**

Die Abwägung der im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 9 beschlossen.

### **Beschlussvorschlag 6:**

Die Abwägung der im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 10 beschlossen.

### **Beschlussvorschlag 7:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der zweiten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken geäußert wurden.

### **Beschlussvorschlag 8:**

Die Abwägung der im Rahmen der zweiten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 11 beschlossen.

### **Beschlussvorschlag 9:**

Der Bebauungsplan Nr. 167 "Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege" wird unter Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen und ihm die dazugehörige Begründung beigegeben.

## **Sachverhalt:**

### **A Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 19.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Gärten der Grundstücke Bergallee 2b, 2 und 4,
- im Osten durch die Lange Stiege,
- im Westen durch die Billerbecker Straße und
- im Süden durch die Stadtwaldallee.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 19, Flurstücke 7, 8, 10, 15, 16, 18, 339, 340, 343, 344, 454, 475, 510, 511, 534, 535, 536, 538, 561, 563, 565, 710, 711, 767, 768, 774, 850, 862 sowie ein Teil des Flurstücks 619 (Gewässer Honigbach).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“ wird aus dem Übersichtsplan ersichtlich (s. Anlage 1).

## **B Planungsanlass / Zielsetzung**

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 17.02.2022 (siehe Vorlage 015/2022) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“ gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist aus folgenden Gründen erforderlich:

Das Plangebiet liegt aktuell im unbeplanten Innenbereich. Anlass für die Bebauungsplanaufstellung sind zwei Bauanträge, die nach Einschätzung der Bauaufsicht der Stadt Coesfeld nach § 34 BauGB voraussichtlich nicht genehmigungsfähig sind, da die Bauvorhaben die Prüfparameter des „Sich-Einfügens“ nicht in allen Belangen erfüllen. Zudem sind nach § 34 BauGB bereits Bauvorhaben realisiert worden, die bereits zu einer deutlichen Verdichtung des Quartiers geführt haben, was mit den beiden Anträgen weiter deutlich zunimmt. Vor diesem Hintergrund wurde ein Bürgerantrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans positiv beschieden.

Da für Coesfeld kein Nachverdichtungskonzept existiert und unter den Eigentümer:innen im Wohnquartier ein uneinheitliches Meinungsbild im Hinblick auf eine mögliche Nachverdichtung besteht, wird ein Steuerungsbedarf nach § 1 Abs. 3 BauGB ersichtlich. Vor dem Hintergrund des aktuellen Wohnungsbedarfs und dem Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung soll der Bebauungsplan Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“ die Nachverdichtungsoptionen ortsangepasst regeln und den Bestand sichern.

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 im Quartier“ bilden die maßgebende Basis für die einzelnen Festsetzungen.

## **C Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“ wurde im Regelverfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplan wurde aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes heraus entwickelt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“ wurde am 17.02.2022 durch den Rat der Stadt Coesfeld gefasst. Am 26.04.2023 fand eine Planungswerkstatt für die anliegenden Eigentümer:innen im Stadtschloss Coesfeld statt, in welcher der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Öffentlichkeit vorgestellt wurde. Im Fokus stand außerdem die frühzeitige Einbeziehung der Eigentümer:innen und die Diskussion eines ersten Festsetzungskonzeptes für den Bebauungsplan Nr. 167 »Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege«. Für die anwesenden Teilnehmer:innen bestand die Möglichkeit, Rückfragen zu stellen.

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat am 01.07.2023 die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB der Variante zwei mit der stärkeren Höhenbegrenzung beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.07.2023 bis einschließlich 11.08.2023 (Abwägung s. Anlage 6).

### **Unterbrechung des Verfahrens wg. Thematik Oberflächenentwässerung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden Bedenken geäußert, dass aufgrund der zunehmenden baulichen Verdichtung die hydraulische Nachweisführung für die Abführung des Oberflächenwassers in das Mischwasser-Kanalnetz im Starkregenfall nicht mehr gewährleistet wäre. Dies löste eine rechtliche Prüfung aus, Bodenproben mussten zur Prüfung der

Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet ausgewertet werden. Danach konnten Festsetzungen für den Bebauungsplanentwurf getroffen werden, die – ohne Ausbau des Kanalnetzes oder anderer baulichen Anpassungen – Überstauungen des Kanalnetzes bei Starkregenereignissen verhindern (siehe „C Festsetzungen – Vorschriften zur Entwässerung“ für die im Bebauungsplan festgelegten Bereiche A bis C). Nur mit diesem Ergebnis konnte das Planverfahren nach rd. 1 Jahr Verzögerung weitergeführt werden.

### **Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 28.11.2024 die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen bereits zur Kenntnis genommen. Die Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wurde in der o.g. Sitzung vorläufig beschlossen (siehe Öffentliche Beschlussvorlage 319/2024).

In der o.g. Sitzung hat der Ausschuss für Planen und Bauen im Weiteren beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“ zu beteiligen. Die Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 18.02.2025 bis einschließlich 21.03.2025. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen, erneuten Anregungen und der dazu vorgenommenen Abwägung ergeben sich für den Bebauungsplan und die Begründung Änderungen - siehe Anlagen 7 und 8.

### **Erneute Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB**

Aufgrund der Änderungen ist der Bebauungsplan nach § 4a (3) BauGB erneut auszulegen. Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 26.06.2025 die im Rahmen der Veröffentlichung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen bereits zur Kenntnis genommen. Die Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wurde in der o.g. Sitzung vorläufig beschlossen (siehe Öffentliche Beschlussvorlage 092/2025).

In der o.g. Sitzung hat der Ausschuss für Planen und Bauen im Weiteren beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i. V. M. § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“ erneut zu beteiligen. Es wird festgelegt, dass nur zu den geänderten und ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden dürfen. Der Zeitraum der erneuten Beteiligung wird auf zwei Wochen begrenzt. Die Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 01.07.2025 bis einschließlich 17.07.2025. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen, erneuten Anregungen und der dazu vorgenommenen Abwägung ergeben sich für den Bebauungsplan und die Begründung Änderungen - siehe Anlagen 9 und 10.

### **Zweite erneute Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB**

Aufgrund der Änderungen ist der Bebauungsplan nach § 4a (3) BauGB zum zweiten Mal erneut auszulegen. Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 27.11.2025 die im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen bereits zur Kenntnis genommen. Die Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wurde in der o.g. Sitzung vorläufig beschlossen (siehe Öffentliche Beschlussvorlage 353/2025).

In der o.g. Sitzung hat der Ausschuss für Planen und Bauen im Weiteren beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i. V. M. § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“ zum zweiten Mal erneut zu beteiligen. Es wird festgelegt, dass nur zu den geänderten und ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden dürfen. Die Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 04.12.2025 bis einschließlich 08.01.2026. Zudem wurde denjenigen

Grundstückseigentümer:innen, die von der Festsetzung der zu erhaltenen Bäume betroffen sind, schriftlich erläutert, warum dies eine Verkleinerung der überbaubaren Fläche auf ihrem Grundstück nach sich zieht.

#### **D Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

In der Abwägungstabelle (s. Anlage 6) sind die eingegangenen Stellungnahmen wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Die Abwägung erfolgt über die Beschlussvorschläge 1 und 2.

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

In der Abwägungstabelle (s. Anlagen 7 und 8) sind die eingegangenen Stellungnahmen wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Die Abwägung erfolgt über die Beschlussvorschläge 3 und 4.

#### **F Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB**

In der Abwägungstabelle (s. Anlage 9 und 10) sind die eingegangenen Stellungnahmen wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Die Abwägung erfolgt über die Beschlussvorschläge 5 und 6.

#### **G Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen aus der zweiten erneuten Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB**

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a (3) und der vorgenommenen vorläufigen Abwägung haben sich für den Bebauungsplan und die Begründung Änderungen ergeben, die eine zweite erneute Veröffentlichung des Bebauungsplanes Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“ erforderlich gemacht haben. Die zweite erneute Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.12.2025 bis einschließlich 08.01.2026. Dabei konnten Stellungnahmen gemäß § 4 (3) Satz 2 BauGB nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanes abgegeben werden.

In der Abwägungstabelle (s. Anlage 11) sind die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Die Abwägung erfolgt über den Beschlussvorschlag 8. Im Rahmen der zweiten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen (s. Beschlussvorschlag 7).

#### **Hinweis zu D, E, F, G**

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 in Ergänzung zur potenziellen Nachverdichtung Maßnahmen zur Reduzierung der Flächenversiegelung im Plangebiet ergriffen, um einem klimaangepassten Quartier Rechnung zu tragen. Neben der o.g. Begrenzung der Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, wird weiterhin festgesetzt, dass Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Somit wird die Anzahl an Nebenanlagen etc. begrenzt und die Versiegelung der Freiflächen bzw. Gartenbereiche reduziert. Einen weiteren Beitrag zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz ist die verpflichtende Begrünung von Flachdächern sowie die Festsetzung von Vorgartenbereichen, in denen mindestens 50 % der Fläche als unversiegelte und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzfläche anzulegen sind. Außerdem werden großkronige Bäume im Bereich des Honigbaches als erhaltenswert eingestuft und planungsrechtlich gesichert, um die ökologische und klimatische Bedeutung der Bäume im Plangebiet zu bewahren.							

## Anlagen:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Bebauungsplan
- 3 Textliche Festsetzungen

- 4 Begründung
- 5 Umweltbericht
- 6 Abwägungstabelle frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
  - 6.1 Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 (1) BauGB)
  - 6.2 Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ohne Bedenken
  - 6.3 Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Bedenken
- 7 Abwägungstabelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
  - 7.1 Anhänge Beteiligung Öffentlichkeit
- 8 Abwägungstabelle Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
  - 8.1 Anhänge Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
- 9 Abwägungstabelle erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 4a (3) BauGB)
- 10 Abwägungstabelle erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB
  - 10.1 Anhänge erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
- 11 Abwägungstabelle zweite erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB
  - 11.1 Anhänge erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

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

- 12 Hydrogeologisches Gutachten