

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 166
„Wohngebiet Jansweg/Bergstraße/Coesfelder Straße“

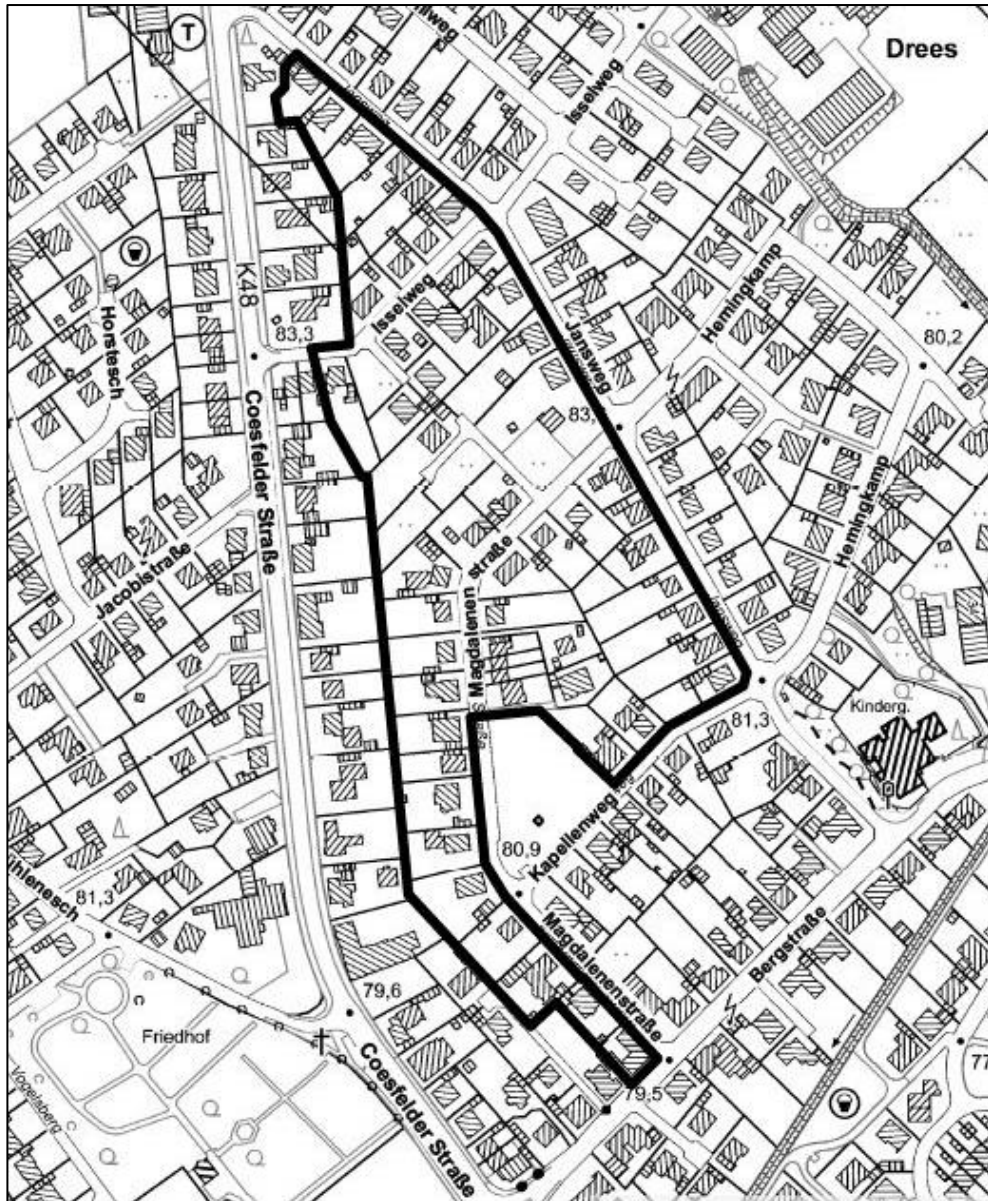


Abbildung 1: Auszug Amtliche Basiskarte NRW (Geltungsbereich des Bebauungsplans ist hier schwarz hervorgehoben), © Kreis Coesfeld (2021) Datenlizenz Deutschland – Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Stadt Coesfeld
Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung, Verkehr
Markt 8
48653 Coesfeld

Stand: 04.11.2025
Entwurf zum Satzungsbeschluss

Inhalt

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
2. Geltungsbereich, stadträumliche Lage,	4
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2 Stadträumliche Lage, Umgebung, vorhandene Nutzungen	5
3. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen bzw. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen	6
3.1 Regionalplan.....	6
3.2 Länderübergreifender Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz.....	6
3.3 EU Verordnung zur Wiederherstellung der Natur	7
3.4 Flächennutzungsplan	8
3.5 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche.....	8
3.6 Bestehendes Planungsrecht	8
3.7 Planverfahren.....	8
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
4.1 Planungskonzept / städtebauliche Konzeption	10
4.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
4.3 Gestalterische Festsetzungen	11
4.3.1 Einfriedungen.....	11
4.3.2 Dacheindeckungen.....	11
4.3.3 Dacheingrünung.....	11
4.4 Festsetzungen - Vorschriften zur Entwässerung	11
4.4.1 Entwässerung im Bereich 1	13
4.4.2 Entwässerung im Bereich 2	14
4.4.3 Entwässerung im Bereich 3.....	14
5. Technische Infrastruktur	14
5.1 Verkehrliche Erschließung	14
5.2 Versorgung des Gebietes: Gas, Strom, Wasser	15
5.3 Löschwasserversorgung	15
5.4 Entwässerung insb. Niederschlagswasser	15
5.4 Abfallentsorgung.....	16
6. Umweltbelange.....	16
7. Hinweise / Sonstige Belange.....	17
7.1 Bodendenkmäler.....	17

7.2 Kampfmittel.....	17
7.3 Wasser.....	17
7.4 Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungsgesetz.....	18
7.5 Brandschutz.....	18
8. Realisierung der Planung und Kosten.....	19
9. Einsichtnahme von Vorschriften	19
10. QUELLENVERZEICHNIS	19

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Planungserfordernis im Wohnquartier 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 Einfügen“ 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.

Gemäß § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Plankonzept muss deshalb die städtebaulichen Zielsetzungen der

Gemeinde wiedergeben. Die 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 aus 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 ortsnaher 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 (Stand 29.04.2025, erstellt durch das Fachbüro GeoConsult Dülmen) 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.

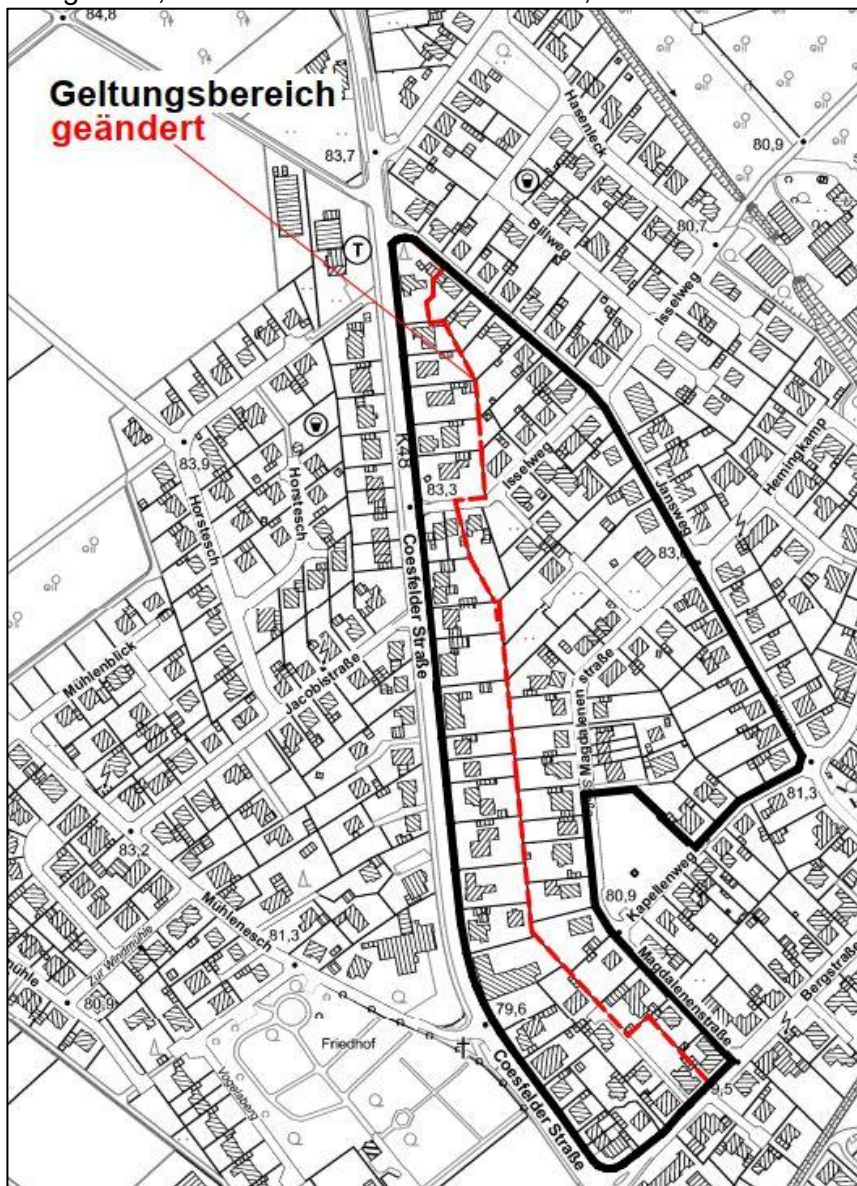


Abbildung 2 :Geänderter Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 166 (Auszug Amtliche Basiskarte NRW (Geltungsbereich des Bebauungsplans ist hier schwarz hervorgehoben), © Kreis Coesfeld (2021) Datenlizenz Deutschland – Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

2. Geltungsbereich, stadträumliche Lage,

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

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 nachfolgenden Übersichtsplan entnommen werden.

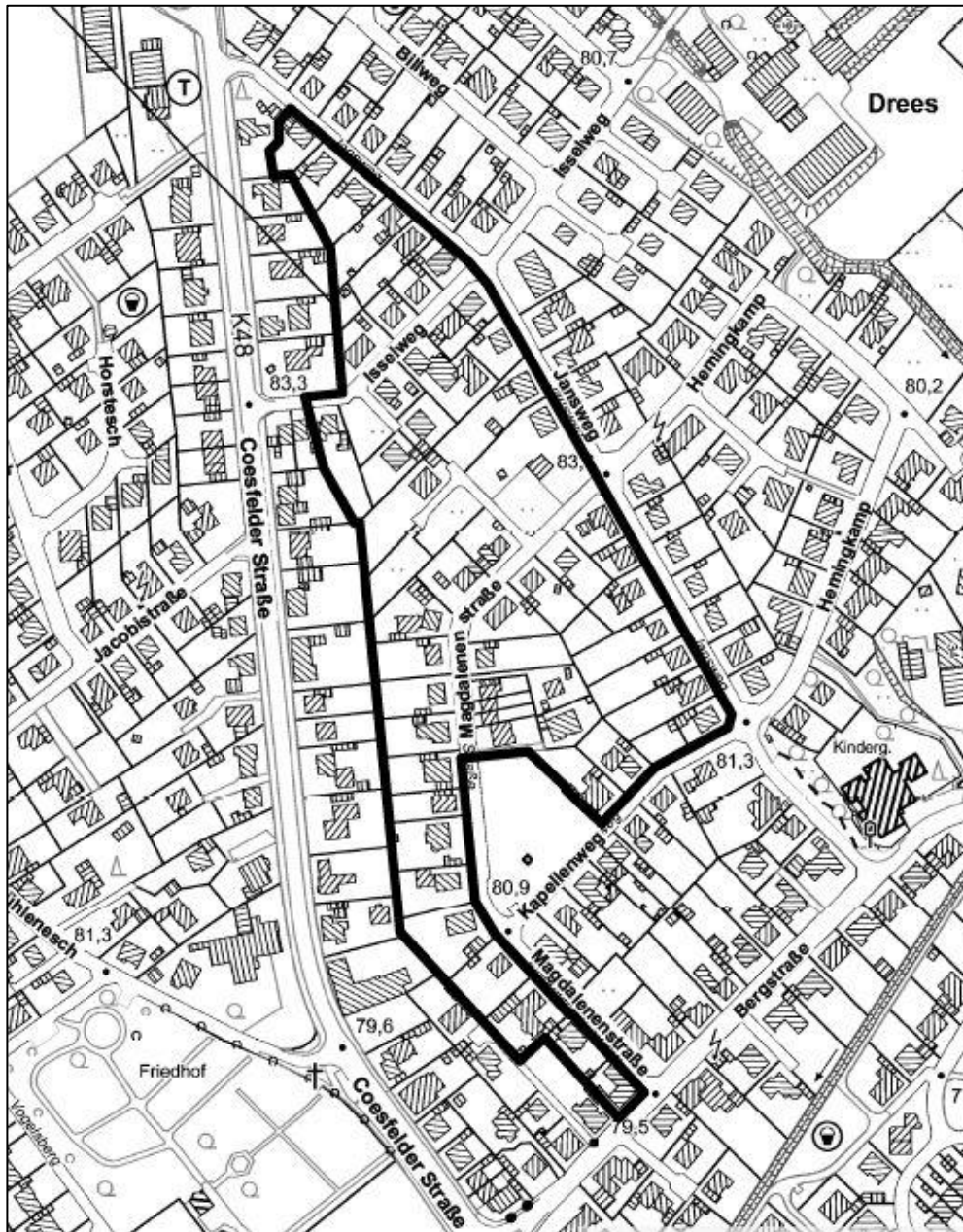


Abbildung 3: Neuer Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 166 (Auszug Amtliche Basiskarte NRW (Geltungsbereich des Bebauungsplans ist hier schwarz hervorgehoben), © Kreis Coesfeld (2021) Datenlizenz Deutschland – Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

2.2 Stadträumliche Lage, Umgebung, vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich ca. 5 km südlich der Coesfelder Innenstadt, am nördlichen Ortseingang von Lette und ist geprägt durch Wohnnutzung in I– II-geschossigen Ein- oder Zweifamilienhäusern in überwiegend Einzelbauweise. Vereinzelt ist eine Bebauung im rückwärtigen Gartenbereich vorzufinden. Eine städtebauliche Besonderheit im Plangebiet stellt hinsichtlich der Nutzung und des Bauvolumens die Wohn- und Betreuungsanlage „Magdalenenhof“ im Eckbereich Kapellenweg/Magdalenenstraße dar. Die II-geschossigen Baukörper fügen sich gut in die umliegende Bebauungsstruktur ein. In dem unbeplanten Innenbereich wurde der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets bisher faktisch angewandt.

An das Plangebiet schließen Quartiere mit ebenfalls überwiegend Wohnbebauung an. Angrenzende Bebauungspläne sind im Osten der Bebauungsplan Nr. 8L, im Süden der Bebauungsplan Nr. 101 und im Westen der Bebauungsplan Nr. 39, welche im Rahmen der Art der baulichen Nutzung jeweils ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausweisen und zum Teil auch die Begrenzung auf 2 Wohneinheiten festsetzen (Bebauungsplan Nr. 101). Entlang der Coesfelder Straße sind vereinzelt kleinere Gewerbebetriebe und eine Tankstelle angesiedelt. Letztere ist nicht Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 39 und wurde im räumlichen Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen.

3. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen bzw. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Regionalplan

Im gültigen Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland, wird die Fläche des Plangebietes als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) festgelegt.



Abbildung 4: Ausschnitt Regionalplan (Bezirksregierung Münster 2023)

3.2 Länderübergreifender Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, ist am 01.09.2021 die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 in Kraft getreten (BGBl. I 2021, S. 3712). Die Bundes-Verordnung beinhaltet einen länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz.

(Die Interpretationshilfe zum BRPH ist hier einsehbar: https://www.bezregmuenster.de/system/files/media/document/file/32_interpretationshilfe_brph.pdf)

3.3 EU Verordnung zur Wiederherstellung der Natur

Die EU hat mit der Verordnung (EU) 2024/1991 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. Juni 2024 über die Wiederherstellung der Natur und zur Änderung der Verordnung (EU) 2022/869 die sog. Wiederherstellungsverordnung beschlossen, welche der Sicherstellung der langfristigen und nachhaltigen Erholung der biologischen Vielfalt und Widerstandsfähigkeit von Ökosystemen im europäischen Hoheitsgebiet dient. Sie leistet damit zudem einen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutz- und Klimaanpassungsziele der EU. Sie umfasst, anders als andere naturschutzbezogene Verordnungen, Land-, Küsten und Süßwasserökosysteme, Meeresgebiete, Stadträume, Landwirtschaftsflächen und Wälder zugleich. Bis 2050 sollen hierbei alle Ökosysteme, die der Wiederherstellung bedürfen, abgedeckt sein. „Wiederherstellung“ bezeichnet den Prozess der aktiven oder passiven Unterstützung der Erholung eines Ökosystems zur Verbesserung seiner Struktur und Funktionen mit dem Ziel, die biologische Vielfalt und die Widerstandsfähigkeit der Ökosysteme zu erhalten oder zu verbessern, indem eine Fläche eines Lebensraumtyps auf einen guten Zustand gebracht wird.

Privatpersonen sowie Gemeinden als Träger der Bauleitplanung oder Träger der Regionalplanung sind keine Adressaten der Verordnung, sodass sich keine unmittelbaren Handlungspflichten für genannte Vorhaben- bzw. Planungsträger ergeben. Die Verantwortung für die Konkretisierung der Wiederherstellungspflichten liegt damit weitestgehend aufseiten der Mitgliedstaaten. Zentrales Umsetzungsinstrument ist der nationale Wiederherstellungsplan, welcher die Umsetzung der Wiederherstellungsverordnung steuert. Bis zum 1. September 2027 soll der erste nationale Wiederherstellungsplan veröffentlicht werden, sodass aktuell keine konkreten Maßnahmen zur Umsetzung der Wiederherstellungsverordnung vorliegen. Dennoch werden bis zum Eintritt des nationalen Wiederherstellungsplans und der sich daraus ergebenden Maßnahmen die üblichen Regelungen und Vorgehensweisen angewandt, um bestmöglich auf naturschutzrechtliche Belange zu reagieren.

3.4 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 1975 stellt den Planbereich als Wohnbaufläche (W) dar.

Die Darstellung hat gegenüber Dritten keine rechtliche Auswirkung. Sie ist jedoch von der planenden Verwaltung zu beachten. Außerdem besteht eine gewisse Unschärfe, denn im Gegensatz zu einem Bebauungsplan muss ein Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sein.

Gemäß § 8 (2) 1 BauGB sind Bebauungspläne im Wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird gem. §§ 34 oder 35 beurteilt, sofern der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft. Die Überplanung der Fläche berührt nicht die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan muss für diese Planung nicht geändert werden.

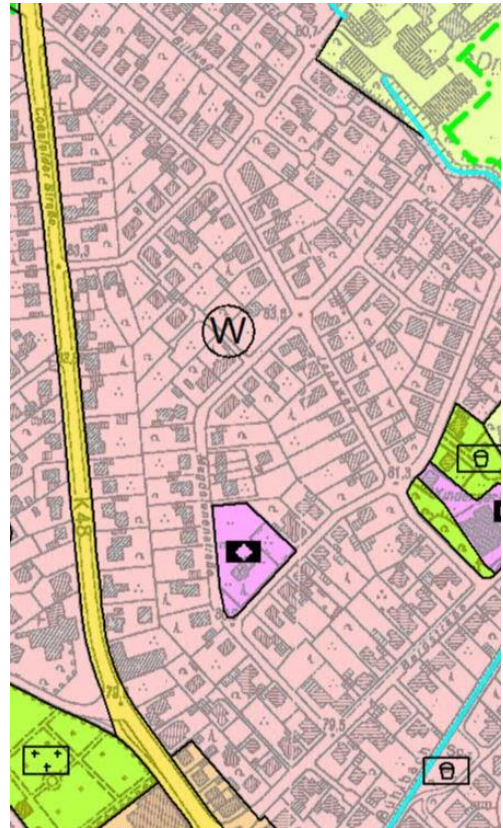


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Stadt Coesfeld 2017)

3.5 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche

Durch die Planung des Bebauungsplanes Nr. 166 werden keine der in § 20 (2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgeführten Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturpark, Naturdenkmal oder geschützter Landschaftsbestandteile) berührt (vgl. LANUV NRW 2022a).

3.6 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gibt es zurzeit keine in einem Bebauungsplan festgeschriebenen Planungsvorgaben. Die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Gebiet werden nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. In § 34 (1) Satz 1 BauGB heißt es: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“

3.7 Planverfahren

Das Planverfahren wird 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 Plantyp 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 stellt die Stadt Coesfeld den Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB auf. In diesem Zusammenhang entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung; die Umweltbelange werden gleichwohl in die Planung und deren Abwägung eingestellt. Eingriffe in Natur- und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als erfolgt oder zulässig; die Vermeidungsgrundsätze des § 1a (3) BauGB werden gleichwohl ebenfalls in der Planung und deren Abwägung berücksichtigt.

Es handelt sich zum anderen auch um die Verwirklichung einer „Innenentwicklung“, wozu alle Maßnahmen der Innentwicklung 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.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist nicht notwendig. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung kann dank des Bestandsgebiets und der geplanten zurückhaltenden Nachverdichtung ausgeschlossen werden.

--	--

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	17.02.2022
Informationsveranstaltung	22.02.2022
Veröffentlichung gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB	28.09.2023-30.10.2023
Informationsveranstaltung	12.10.2023
Erneute Veröffentlichung gem. § 4a (3) BauGB	02.12.2025-06.01.2026

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Planungskonzept / städtebauliche Konzeption

Da zurzeit Baurechte nach § 34 BauGB bestehen, sind diese Ausgangspunkt für die Zulässigkeit weiterer Vorhaben.

Neben der Berücksichtigung des Meinungsbildes der Eigentümer:innen, soll auch die städtebauliche Zielsetzung eine entscheidende Rolle dabei spielen, in welchem Umfang die Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind.

Die Stadtverwaltung Coesfeld verfolgt hinsichtlich des Klimaschutzes das Ziel, neue Wohnbauflächen auch durch Nachverdichtung in den Bestandsgebieten zu schaffen und damit einer unnötigen Flächenversiegelung im Landschaftsraum vorzubeugen. Die Grundstücksflächen (rückwärtige Gärten) im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 166 „Wohngebiet Jansweg/ Bergstraße/Coesfelder Straße“ bieten sich aufgrund der Lage Nahe des Ortskerns Lette und auch der guten Anbindung zur Coesfelder Innenstadt mit vorhandenen Infrastruktureinrichtungen für eine Wohnbebauung an. Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen soll insbesondere die anhaltende Nachfrage nach Bauflächen für den Einfamilienhausbau für Familien mit Kindern befriedigt sowie die Eigentumsbildung unterstützt werden. Auf gering genutzten Gartenflächen soll eine Bebauung zu Wohnzwecken möglich sein, ebenso wie der Umbau von großen Bestandsimmobilien, in denen sich heute möglicherweise nur eine Wohneinheit befindet, in Zweifamilienhäuser.

Die Festsetzung der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten verfolgt das Ziel, im Rahmen dessen zu verbleiben, was der vorhandenen Bebauung gem. § 34 BauGB entspricht. Der Charakter des Ein-/ Zweifamilienhausgebietes wird gewahrt und vor übermäßiger Nachverdichtung geschützt. Mit der Begrenzung auf maximal zwei Wohneinheiten wird auch dem vorherrschenden Meinungsbild der Eigentümer:innen im Plangebiet, den Gebietscharakter zu erhalten, Rechnung getragen.

Die planungsrechtlichen Grundlagen sollen an die heutigen Erfordernisse hinsichtlich klimatischer Veränderungen angepasst werden: Innenentwicklung ist mit Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in Einklang zu bringen, indem ebenfalls Festsetzungen getroffen werden, die dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen.

4.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um den Erhalt des Charakters eines Ein- bis Zweifamilienhausgebietes zu sichern, soll die Zahl der Wohneinheiten in den Wohngebäuden auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude begrenzt werden. Durch diese Festsetzung sollen Mehrfamilienhausbebauungen und damit übergroße Gebäude mit hier nicht gegebenem Charakter vermieden werden, die sich städtebaulich nicht in die

Einfamilienhausstruktur einfügen würden. Eine Reduzierung auf eine Wohneinheit ist wegen der gegebenen Bestandssituation nur bedingt umsetzbar und auch nicht erstrebenswert, um Einliegerwohnen bzw. Mehrgenerationenwohnen nicht auszuschließen. Für bestehende Gebäude, die die höchstzulässige Zahl der Wohnungen überschreiten, gilt grundsätzlich der Bestandsschutz. Dieser stellt sicher, dass die bisherige Nutzung des Gebäudes weiterhin zulässig bleibt. Im Falle einer baulichen Neuordnung (z.B. Abriss und Neubau) sind die o.g. Vorgaben zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen einzuhalten.

4.3 Gestalterische Festsetzungen

4.3.1 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Einfriedungen der seitlichen oder rückwärtigen Gartenflächen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Einfriedungen dürfen lediglich als lebende Hecken ausgeführt werden. Hinter den Hecken dürfen zur Abschirmung des rückwärtigen Gartenbereichs Zäune mit einer Höhe der maximal zulässigen Heckenhöhe, maximal jedoch 2,0 m und mit einem Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen von mindestens 0,5 m errichtet werden. Die Vorpflanzung einer Hecke in derselben Höhe ist verpflichtend.

4.3.2 Dacheindeckungen

Es sind Dacheindeckungen zugelassen, die der Solarnutzung oder Begrünung von Dächern dienen. Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen sind nicht zulässig.

Die Festsetzung eröffnet die Möglichkeit der Verwendung von Dachziegeln, die der Solarnutzung und der Rückhaltung von Wasser dienen. Dies können Solardachziegel oder auch Indach-Solarmodule (gebäudeintegrierte PV-Anlage) sowie Gründachziegel sein. Vorteile von Solardachziegeln und Indach-Modulen gegenüber Aufdach-Modulen sind beispielsweise die maximale Ausnutzung nahezu jeder Dachfläche, nahtloses Einfügen in jedes Dachdesign, geringere Anfälligkeit für Teilverschattung. Gründachziegel ermöglichen eine Dachbegrünung und damit eine Regenwasserrückhaltung auch auf Steildächern.

4.3.3 Dacheingrünung

Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von $< 20^\circ$ sind auf 60% der Fläche mit heimischen Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht soll eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen. Eine dauerhafte Begrünung mit heimischen Pflanzen auf Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von $> 20^\circ$ ist zulässig.

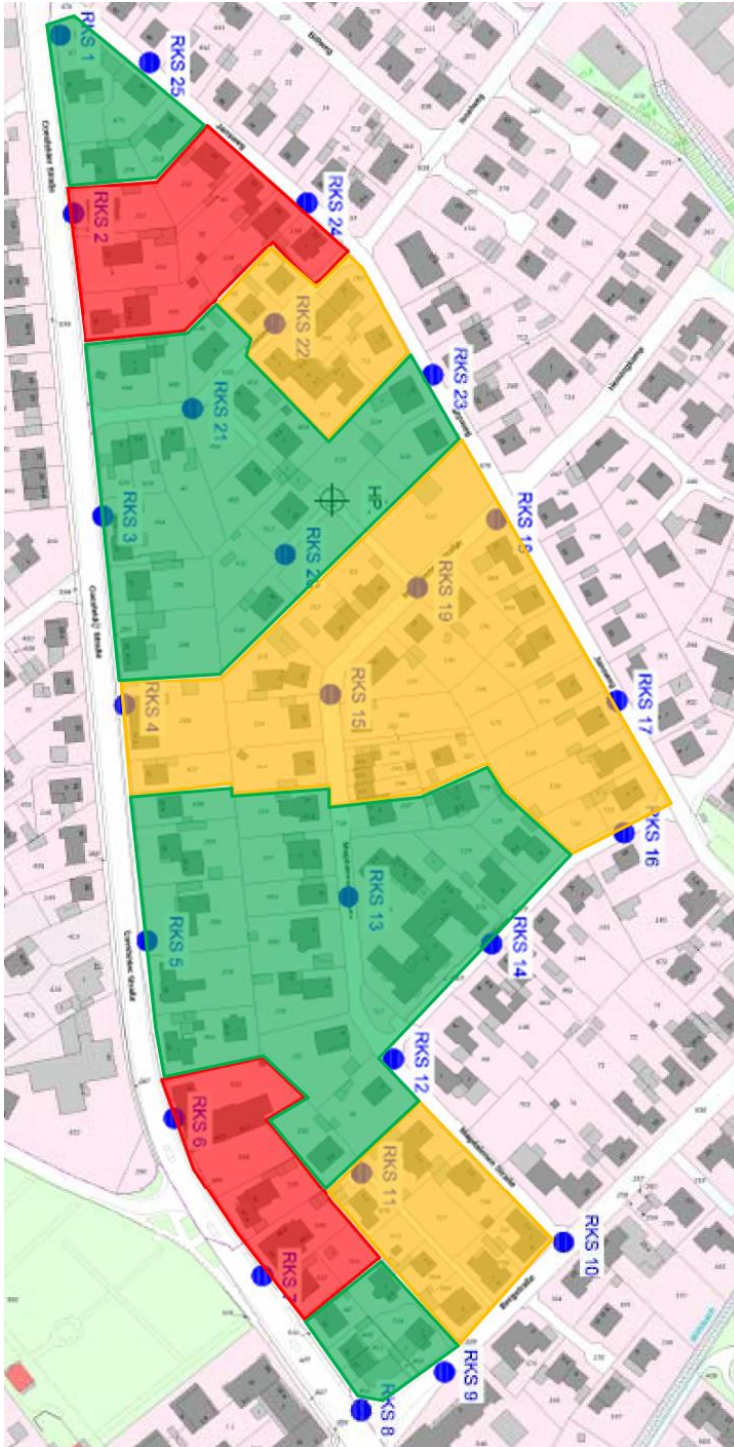
4.4 Festsetzungen - Vorschriften zur Entwässerung

Ziel der Planung ist es, den Bestand und den Gebietscharakter zu wahren und gleichzeitig eine weitere behutsame Nachverdichtung zu ermöglichen. Um dieses Ziel planungsrechtlich zu sichern und eine geeignete Entwässerung bei einer potenziellen zusätzlichen Versiegelung von Flächen zu gewährleisten, werden für das Plangrundstück daher Vorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) festgesetzt.

Die Vorschriften der Entwässerung beruhen auf gutachterlichen Untersuchungen (Hydrogeologisches Gutachten vom 29.04.2025, erstellt durch das Fachbüro

GeoConsult Dülmen) und den bestehenden Rahmenbedingungen der Entwässerung im Plangebiet (s. Kap. 5.4).

Abbildung 6: Skizzenhafte Einteilung der Homogenbereiche für die Versickerungsfähigkeit



Quelle: GeoConsult Dülmen, Hydrogeologisches Gutachten 04/2025

(Norden = linker Bildrand o. Maßstabsangabe; rot = Bereich 1; gelb = Bereich 2, grün = Bereich 3

4.4.1 Entwässerung im Bereich 1

Auf den Grundstücken im Bereich 1 (Gemarkung Lette, Flur 18, Flurstücke 30, 31, 158, 211, 334, 335 teilw. (siehe Geltungsbereich), ist die Versickerung von Niederschlagswasser der befestigten Flächen nicht zulässig und nicht umsetzbar.

Das Niederschlagswasser der zusätzlich versiegelten Flächen ist gedrosselt in die vorhandene öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

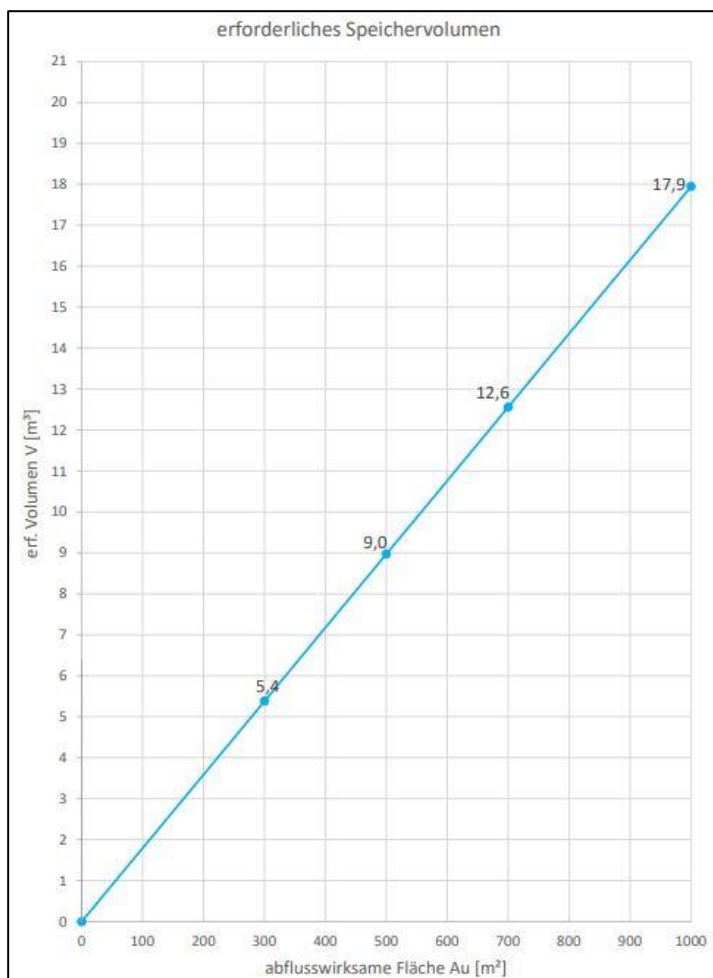
Das private Retentionssystem ist für ein Wiederkehrintervall von $T = 50$ Jahre und einer spezifischen Gebietsabflussspende von maximal 30 l/(s*ha) durch den Anschlussnehmer zu errichten und dauerhaft zu betreiben.

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.

Abbildung 7 Speichervolumen in Abhängigkeit der abflusswirksamen Fläche



Die

Quelle: Abwasserwerk Coesfeld 2025

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 vom 300 m² ergibt sich z.B. eine anzustrebende Drosselwassermenge von rd. 0,9 l/s und ein Speichervolumen von 5,4 m³ (s. Grafik, Abbildung 8)."

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

4.4.2 Entwässerung im Bereich 2

Sofern für die Grundstücke im Bereich 2 (Gemarkung Lette, Flur 18, Flurstücke 34, 65, 111, 112, 113, 114, 115, 127, 129, 130, 131, 135, 136, 159, 244, 245, 246, 261, 262, 352, 353, 522, 575, 576, 663, 664, 707, 708, 711, 712, 715, 716, 725 und 726) durch ein ergänzendes lokales hydrogeologisches Gutachten die Möglichkeit einer allgemeinwohlverträglichen Versickerung von Niederschlagswasser nachgewiesen wird, kann eine Versickerungsanlage gemäß den Festsetzungen und Hinweisen des Bereiches 3 unter Verwendung des neu ermittelten kf-Wertes errichtet und betrieben werden. Alternativ sind die Festsetzungen und Hinweise des Bereiches 1 anzuwenden und zu beachten.

4.4.3 Entwässerung im Bereich 3

Auf den Grundstücken im Bereich 3 (Gemarkung Lette, Flur 18, Flurstücke, 40, 66, 116, 117, 120, 121, 124, 125, 148, 210, 247, 453, 454, 455, 456, 457, 511, 512, 513, 514, 516, 517, 518, 519, 525, 659, 660, 675 und 709) ist das unbelastete Niederschlagswasser der zusätzlich versiegelten privaten Flächen auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Bodenzone mittels Mulden oder Rigolen gemäß den a. a. R. d. T. zur Versickerung zu bringen. Es ist durch Fachplanung nachzuweisen, dass ein 50-jährliches Regenereignis auf dem Grundstück schadlos zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden kann. Die Durchlässigkeitsbeiwerte sind einzelfallbezogen durch ein hydrogeologisches Gutachten zu ermitteln. Die erforderlichen Versickerungsanlagen sind auf Basis der Bodenkennwerte zu planen. Je Grundstück ist für die Regenwasserversickerung ein Antrag auf Einleitung in das Grundwasser bei der Unteren Wasserbehörde Kreis Coesfeld zu stellen. Die Entwässerungs- und Versickerungsanlagen sind durch den Grundstückseigentümer zu errichten und die Funktion ist dauerhaft zu gewährleisten.

Für die *Festsetzungen – Vorschriften zur Entwässerung* gilt, dass Flächenversiegelung so gering wie möglich auszuführen ist. Die Befestigungen von Stellplatzbereichen sowie Wegeverbindungen sind versickerungsfähig zu gestalten.

5. Technische Infrastruktur

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straßen Coesfelder Straße, Jansweg, Magdalenenstraße, Isselweg, Kapellenweg und Bergstraße. Die Erschließung im Bestand ist ausreichend gegeben.

5.2 Versorgung des Gebietes: Gas, Strom, Wasser

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen Medien (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) ist grundsätzlich gegeben. Die Trinkwasserversorgung ist quantitativ und qualitativ gesichert. Das Plangebiet ist bereits an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen.

5.3 Löschwasserversorgung

Eine Löschwasserversorgung des Plangebietes wird im Rahmen des Grundschutzes der Stadt Coesfeld gewährleistet. Gemäß dem Technischen Regelwerk des DVGW (Arbeitsblatt W 405) ist Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden gegeben.

5.4 Entwässerung insb. Niederschlagswasser

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

Für das Bebauungsplan Nr. 166 „Wohnquartier Jansweg/Bergstraße/Coesfelder Straße“ wurde auf Basis hydrogeologischer Untersuchungen im April 2025 die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes bewertet.

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen ist festzuhalten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich unter Berücksichtigung der Randbedingungen des DWA-Regelwerkes A 138 nur in Teilen des Geltungsbereichs zulässig ist. Hier sind bei einer geplanten Verdichtung der Bebauung Maßnahmen zur Retention des Niederschlagswassers zu ergreifen.

Das Plangebiet wird über ein bestehendes Mischwassernetz innerhalb der öffentlichen Straßen Jansweg, Isselweg, Kapellenweg, Bergstraße, Magdalenenstraße und Coesfelder Straße entwässert. Die hydraulische Leistungsfähigkeit wurde letztmalig im Rahmen der Erschließung des Wohnquartiers Magdalenenhof“ überprüft. Das Kanalnetz war gemäß Berechnung ausgelastet aber noch nicht überlastet. Durch eine Verbindung der Mischwasserkanäle in den Straßen Kapellenweg und Hemingkamp konnte die Leistungsfähigkeit des Netzes erhöht

werden. Vorhandenes Kanalnetzvolumen konnte genutzt werden, so dass der hydraulische Komfort insgesamt verbessert wurde. Bei einer weiteren Verdichtung ist die hydraulische Nachweisführung zwingend zu aktualisieren, um zu prüfen, ob der rechtlich vorgeschriebene Entwässerungskomfort mit der zusätzlichen Versiegelung noch aufrechterhalten werden kann.

Nach der Starkregengefahrenhinweiskarte des Landes NRW liegen die zu erwartenden Wasserhöhen im Plangebiet sowohl bei extremen als auch bei seltenen Starkregenereignissen bei 0,1 bis 0,5 m. Um die örtlichen Gegebenheiten wesentlich besser darzustellen, wird aktuell vom Abwasserwerk Coesfeld für den Ortsteil Lette eine detaillierte Starkregengefahrenkarte in Verbindung mit der Aktualisierung des Hochwasserschutznacheises des Bühlbaches erarbeitet. Auf dieser Basis können zukünftig Festsetzungen und Schutzmaßnahmen festgelegt werden. Auswertbare Ergebnisse werden Ende diesen Jahres vorliegen. Generell bedeutet eine Nachverdichtung im Sinne einer höheren Versiegelung immer eine Verschlechterung des Entwässerungskomforts für die bestehende Bebauung.

5.4 Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Stadt Coesfeld konzessioniertes Unternehmen. Die Entsorgung zusätzlicher Mengen in dem zu erwartenden Umfang bringen keine umwelterheblichen Probleme mit sich.

6. Umweltbelange

Die Planung begründet kein Vorhaben im Sinne der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gem. § 1 (1) Nr. 1 UVPG. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung inkl. Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG ist nicht notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 166 „Wohngebiet Jansweg/Bergstraße/Coesfelder Straße“ erfolgt gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren (festgesetzte Grundfläche < 20 000 m², keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten) liegen vor.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Demnach sind ein Ausgleich oder Ersatz nicht notwendig.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind zu beachten und die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

Belange des

- Schutzgut Mensch (Immissionsschutz u.a. Luftverunreinigungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen sowie Lärmschutz)
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Schutzgut Boden / Fläche
- Schutzgut Luft / Klima
- Schutzgut Landschaft
- Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

sind nicht berührt, als dass sie zu notwendigen Regelungen im Bebauungsplan führen.

7. Hinweise / Sonstige Belange

7.1 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

7.2 Kampfmittel

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Luftbildauswertung stattgefunden. Dabei ist festgestellt worden, dass für Teilflächen Bombardierungen bestehen. Vor Baubeginn ist für diese Teilflächen eine Sondierung erforderlich. Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst, die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

7.3 Wasser

Niederschlagsentwässerung

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. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat im Jahr 2021 eine Starkregenhinweiskarte für das Gebiet Nordrhein-Westfalen veröffentlicht. Demnach können Teile des Plangebiets von seltenen und/oder extremen Starkregenereignissen betroffen sein (einsehbar ist die Starkregenhinweiskarte unter <https://www.geoportal.de/>). 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 zukünftige 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.

Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen

7.4 Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungsgesetz

„Coesfeld macht Klimaschutz“ so lautet der Slogan des integrierten Klimaschutzkonzeptes, das der Rat der Stadt Coesfeld im November 2018 beschlossen hat. Deshalb sind bei der Umsetzung aller Baumaßnahmen die Klimaziele der Stadt Coesfeld anzustreben.

Hinsichtlich der Strom- und Wärmeversorgung wird eine Versorgung mit regenerativen Energieträgern im Sinne der Zielerreichung des Klimaschutzkonzeptes für Coesfeld empfohlen.

Für die Anpflanzung von Bäumen, Hecken, Sträuchern sind möglichst standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Des Weiteren sollte darauf geachtet werden, dass möglichst Arten gepflanzt werden, die der zukünftigen Klimaanpassung gerecht werden. Zu beachten ist hierbei auch, dass Arten gepflanzt werden, die Nahrungsquellen für Insekten, Vögel und Kleinlebewesen bieten. Fassadenbegrünungen leisten einen zusätzlichen sinnvollen Beitrag zum Klimaschutz.

Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggf. sind versickerungsfähige Pflasterungen und Vergleichbares einzusetzen.

Für die Außenbeleuchtung der Grundstücke sind insektendichte, eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000° K (warmweiß) zu verwenden. Öffentliche Verkehrsflächen sind hiervon aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.5 Brandschutz

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

Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

8. Realisierung der Planung und Kosten

Das Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Bestandsgebiet. Neue Baurechte wurden durch den Bebauungsplan nicht geschaffen. Soweit der einfache Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 2 BauGB keine Festsetzungen über die nach dem Bundesrecht maßgeblichen Kriterien enthält, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach den Regelungen der §§ 34 BauGB.

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich.

Die Kosten dieses Bauleitplanverfahrens werden von der Stadt Coesfeld getragen.

9. Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld eingesehen werden.

10. QUELLENVERZEICHNIS

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) (2022a): Landschaftsinformationen. Online unter: <http://infos.api.naturschutzinformationen.nrw.de/atinfos/de/atinfos> (abgerufen am 17.01.2022)

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) (2022b): Schutzwürdige Biotop in NRW. Online unter: <http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/karten/bk> (abgerufen am 17.01.2022)

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) (2022a): App in die Natur. Online unter: <http://www.app-in-die-natur.nrw.de/index.html>

Stadt Coesfeld,
November 2025

Die Bürgermeisterin
Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung, Verkehr



im Auftrag
Nicole Pöppelmann