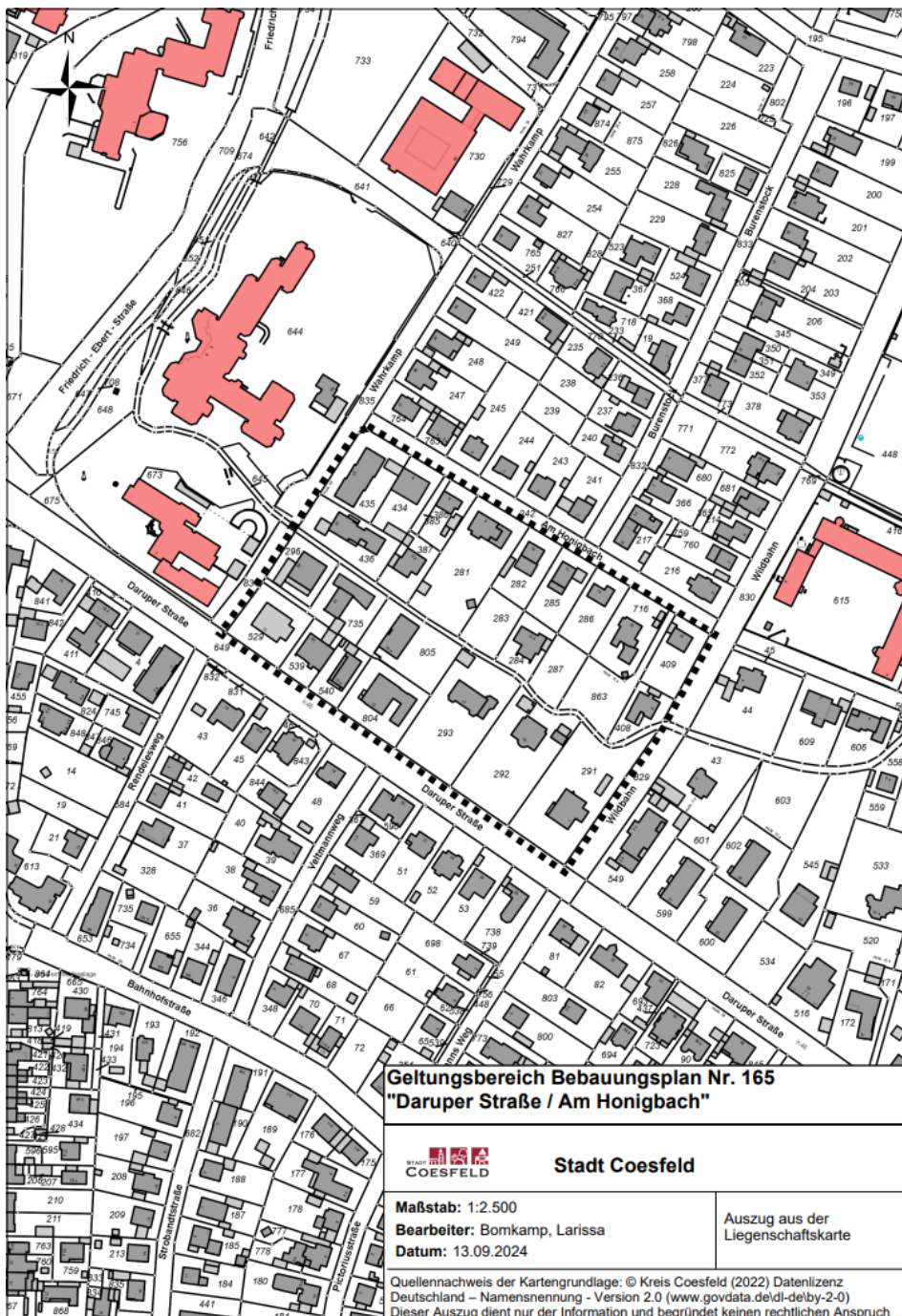


# Bebauungsplan Nr. 165 „Wohngebiet zwischen Daruper Straße / Am Honigbach“

Vorentwurf der Begründung (Stand 12.01.2026)



## INHALT

<b>1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>5</b>
1.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	5
1.2 Stadträumliche Lage, Umgebung, vorhandene Nutzungen .....	6
<b>2. RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN .....</b>	<b>6</b>
2.1 EU Verordnung zur Wiederherstellung der Natur .....	6
2.2 Länderübergreifender Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz.....	7
2.3 Raumordnung und Landesplanung .....	7
2.4 Regionalplan .....	7
2.5 Bauleitplanung .....	8
2.6 Landschaftsplan.....	8
2.7 Überschwemmungsgebiet.....	8
2.8 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche.....	8
2.9 Planverfahren .....	9
<b>3. INHALT / FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>10</b>
3.1 Planungskonzept .....	10
3.2 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet.....	10
3.3 Maß der baulichen Nutzung .....	11
3.3.1 Grundflächenzahl .....	11
3.3.2 Höhe der baulichen Anlagen, Geländehöhen .....	12
3.4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche .....	14
3.4.1 Bauweise .....	14
3.4.2 Baulinien / Baugrenzen .....	14
3.5 Verkehr, Regelungen für Stellplätze und Nebenanlagen / Erschließung .....	15
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	15
3.6 Grünflächen / Begrünung .....	16
3.6.1 Dachbegrünung .....	16
3.6.2 Erhaltung von Bäumen.....	17
3.7 Gestalterische Festsetzungen.....	18
3.7.1 Dachgestaltung .....	18
3.7.2 Baukörpergestaltung .....	18
3.7.3 Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen .....	19
3.8 Wasserflächen .....	19
3.9 Entwässerung.....	19
3.10 Wasserschutzgebiet.....	20
<b>4. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....</b>	<b>21</b>
4.1 Verkehrliche Erschließung .....	21
4.2 Versorgung des Gebietes .....	21
4.3 Löschwasserversorgung .....	21

---

4.4	Entwässerung, insb. Niederschlagswasser .....	21
4.5	Abfallentsorgung.....	22
<b>5.</b>	<b>UMWELTBELANGE.....</b>	<b>22</b>
5.1	Schutzgut Mensch .....	22
5.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	22
5.3	Schutzgut Boden / Fläche .....	23
5.4	Schutzgut Wasser.....	24
5.4.1	Gewässerschutz / Hochwasserschutz .....	24
5.4.2	Grundwasserschutz .....	24
5.5	Schutzgut Luft- und / Klimaschutz.....	24
5.6	Schutzgut Landschaft .....	25
5.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....	25
5.8	Mögliche Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen .....	26
5.8.1	Störfallbetriebe.....	26
5.8.2	Hochwasserschutz / Starkregenereignisse.....	26
5.9	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern / Fazit .....	26
<b>6.</b>	<b>SONSTIGE BELANGE .....</b>	<b>27</b>
6.1	Bodendenkmäler.....	27
6.2	Kampfmittel.....	27
6.3	Wasser .....	27
6.4	Altlasten.....	27
6.5	Einsichtnahme von Vorschriften.....	28
<b>7.</b>	<b>REALISIERUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>28</b>
<b>8.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>28</b>

## 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

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 vor dem Hintergrund einer zunehmenden Nachfrage nach Bauvorhaben im Sinne der Nachverdichtung erforderlich. Das Hinterliegergrundstück Wahrkamp 61 ist derzeit mit einem eingeschossigen Wohngebäude (Bungalow mit Flachdach) bebaut und befindet sich im Eigentum eines neuen Vorhabenträgers. Seit dem Jahr 2022 werden bei der Stadt Coesfeld Überlegungen zur Nachnutzung des Grundstücks mit einer mehrgeschossigen Wohnbebauung erörtert. Vorgesehen sind hierbei regelmäßig II- bis III-geschossige Baukörper mit einer vergleichsweise hohen baulichen Ausnutzung zur Unterbringung von Stellplätzen und Nebenanlagen. Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich und umfasst den Bereich zwischen Daruper Straße, Wahrkamp, Am Honigbach und Wildbahn. Es weist eine heterogene städtebauliche Prägung auf:

- Entlang der Daruper Straße und des Wahrkamps befindet sich überwiegend II- bis III-geschossige Bebauung mit unterschiedlichen Dachformen.
- Stadtauswärts entlang der Daruper Straße / im Bereich Wildbahn sind großflächige Grundstücke mit Villenbebauung vorhanden.
- Entlang der Straße am Honigbach dominieren II-geschossige Ein- bis Zweifamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss.
- In den rückwärtigen Gartenzonen sind vereinzelt Nachverdichtungen mit niedrigeren Einfamilienhäusern vorhanden.

Zwischen den Grundstücken an der Daruper Straße und der Straße Am Honigbach verläuft der Honigbach innerhalb einer etwa 2 m breiten Gewässerparzelle. Nach Bekanntwerden erster Bebauungsüberlegungen traten Anwohner an die Stadtverwaltung heran und äußerten Bedenken hinsichtlich der städtebaulichen Einordnung einer intensiven Hinterlandbebauung. In mehreren Gesprächen zwischen Verwaltung, Nachbarn und Vorhabenträger wurde die städtebauliche Einbindung der geplanten Bebauung erörtert. Die Bauaufsicht wies darauf hin, dass die geplante Bebauung unter den derzeitigen rechtlichen Rahmenbedingungen des § 34 BauGB grundsätzlich genehmigungsfähig sein könnte, da vergleichbare Bebauungsstrukturen im näheren Umfeld vorhanden sind. Gleichzeitig würde eine derartige Bebauung jedoch erstmals in dieser Ausprägung in die rückwärtigen Gartenbereiche des Plangebiets hineinwirken. Zudem würde eine hohe Anzahl von Wohneinheiten einen hohen Versiegelungsgrad der bislang unbebauten Grundstücksflächen bedingen, der nach § 34 BauGB rechtlich nicht begrenzt werden kann. Vor diesem Hintergrund wurde gegenüber dem Vorhabenträger angeregt, die Baumassen und die Anzahl der Wohneinheiten zu reduzieren. Am 10.09.2024 ging dennoch ein Bauantrag zur Errichtung von zwei Gebäuden mit jeweils fünf Wohneinheiten auf drei Ebenen bei der Bauaufsicht ein. Um die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet im Sinne der Erhaltung des Gebietscharakters zu steuern und eine geordnete Abwägung der unterschiedlichen vorliegenden Belange zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen.

## STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich



Auszug Liegenschaftskarte (Geltungsbereich des Bebauungsplans ist hier rot hervorgehoben),  
 © Kreis Coesfeld (2021) Datenlizenz Deutschland – Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 165 „Wohngebiet zwischen Daruper Straße / Am Honigbach“ befindet sich süd-östlich des Coesfelder Stadtkerns und liegt zwischen dem Amtsgericht und der Kolping-Bildungsstätte. Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- Im Norden durch die Straße Am Honigbach,
- im Osten durch die Wildbahn,
- im Süden durch die Daruper Straße und
- im Westen durch die Straße Wahrkamp.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Stadt (5168), Flur 19, Flurstücke 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 291, 292, 293, 296, 385, 387, 408, 409, 434, 435, 436, 529, 539, 540, 645 (Gewässer), 716, 735, 804, 805, 863.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem Übersichtsplan entnommen werden.

### **1.2 Stadträumliche Lage, Umgebung, vorhandene Nutzungen**

Das Plangrundstück liegt ca. 0,7 km südöstlich des Coesfelder Stadtkerns zwischen dem Amtsgericht und der Kolping-Bildungsstätte. Innerhalb des Plangebiets sind I–III-geschossige Wohn- und Mehrparteienwohngebäude sowie sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen vorhanden, insbesondere eine Zahnarztpraxis und ein Stadtplanungsbüro. Das Gebiet weist unterschiedliche Dachformen (Flachdach, Walmdach, Satteldach und Pultdach) sowie Fassadenmaterialien (Putz und Klinker) auf.

Der Honigbach durchfließt den Geltungsbereich in Ost-West-Richtung etwa mittig durch das Plangebiet. Der westliche Teil des Plangebiets wird durch das Gebäude der Kreispolizei sowie das Amtsgericht geprägt. In östlicher und nördlicher Richtung sowie auf der gegenüberliegenden südlichen Seite der Daruper Straße schließt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung an. Die im Plangebiet vorhandene Nutzung entspricht gemäß § 4 BauNVO der eines Allgemeinen Wohngebiets (WA). Die Umgebung des Geltungsbereichs ist ebenfalls durch eine vergleichbare I–III-geschossige Wohnbebauung geprägt.

Das Plangebiet ist durch die Bushaltestelle „Coesfeld / Münstertor“, welche sich an der Ecke Wahrkamp und Daruper Straße befindet, an das ÖPNV-Netz der Stadt Coesfeld angeschlossen.

## **2. RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN**

### **2.1 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.

## **2.2 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 Bundesverordnung beinhaltet einen länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz. (Die Interpretationshilfe zum BRPH ist hier einsehbar: [https://www.bezreg-muenster.de/system/files/media/document/file/32\\_interpretationshilfe\\_brph.pdf](https://www.bezreg-muenster.de/system/files/media/document/file/32_interpretationshilfe_brph.pdf)).

## **2.3 Raumordnung und Landesplanung**

Der aktuelle Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) trat am 12. Juli 2019 durch Verordnung der Landesregierung in Kraft. Er stellt die Stadt Coesfeld als Mittelpunkt dar. Gemäß § 34 des Landesplanungsgesetzes (LPIG) sind die Ziele und Grundsätze des LEP NRW bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die für dieses Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze finden sich in Kapitel 6.1 des LEP NRW (Ziele der Siedlungsentwicklung). Das Vorhaben wird nach § 34 BauGB eingestuft, somit werden keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Das Vorhaben dient zur Deckung der Wohnraumnachfrage in der Gemeinde Coesfeld und regelt die Nachverdichtung eines bereits bebauten Gebietes. Die Bebauungsstruktur des Umfeldes wird berücksichtigt. Die vorliegende Planung stimmt somit mit den Zielen und Grundsätzen des LEP überein.

## **2.4 Regionalplan**

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

Gleichzeitig ist für das Plangebiet – ebenso wie für die Coesfelder Innenstadt insgesamt – eine Freiraumfunktion für den Grundwasser- und Gewässerschutz mit dem Ziel des Schutzes von Grundwasser und Gewässern festgelegt. Die Grundwasser- und Gewässerschutzbereiche stellen Vorranggebiete dar, denen jedoch nicht zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten zukommt. Unzulässig sind alle Vorhaben, die die Nutzung der Grundwasservorkommen einschränken oder gefährden. Bei einer Überlagerung von Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz und Siedlungsbereichen sind im Rahmen der Bauleitplanung verbindliche Regelungen zu treffen, um Wassergefährdungen auszuschließen und die natürliche Grundwasserneubildung zu gewährleisten (vgl. Kapitel 3.10).

Vor diesem Hintergrund trägt der vorliegende Bauleitplan den genannten Zielsetzungen des Regionalplans in ausreichendem Maße Rechnung.

## 2.5 Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld stellt den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sodass eine Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB nicht erforderlich ist. Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich insofern nach den Vorgaben des § 34 BauGB. Es grenzen keine bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne im direkten Umfeld an das Plangebiet an.

## 2.6 Landschaftsplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans existiert kein Landschaftsplan. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Gebiet des Landschaftsplans „Rorup“. Im Landschaftsplangebiet „Rorup“ werden 8 Naturschutzgebiete (NSG gemäß § 20 LG NRW), mehrere Landschaftsschutzgebiete (LSG gemäß § 21 LG NRW), 4 Naturdenkmale (ND gemäß § 22 LG NRW) und 21 geschützte Landschaftsbestandteile (LB gemäß § 23 LG NRW) ausgewiesen. Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Coesfelder Berg“ an (s. Kapitel 2.6).

## 2.7 Überschwemmungsgebiet

Im Bereich des durch das Plangebiet verlaufenden Honigbachs besteht nach einer ordnungsbehördlichen Verordnung der Bezirksregierung Münster- Oberer Wasserbehörde vom 25.11.2011 die Überschwemmungsgebietsverordnung „Berkel, Ölbach, Moorbach und Honigbach“ auf der Grundlage der §§ 76-78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Dies betrifft die direkten Gewässerrandstreifen.

## 2.8 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche

Durch die Planung des Bebauungsplanes Nr. 165 „Wohngebiet zwischen Daruper Straße / Am Honigbach“ werden keine der in § 20 (2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgeführten Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturpark, Naturdenkmal oder geschützter Landschaftsbestandteile) berührt.

Das nächstgelegene Biotop (Wald- und Hecken-Komplex im Osten Coesfelds; BK-4009-002) befindet sich etwa 100 m nordöstlich des Geltungsbereichs. Aufgrund der Entfernung sind Beeinträchtigungen nicht zu befürchten.

Das ca. 650 ha große Landschaftsschutzgebiet LSG 4009-002 Coesfelder Berg grenzt im Westen an die östliche Bebauung der Stadt Coesfeld und endet im Osten an der Stadtgrenze zu Billerbeck. Die baumbestandene Bergallee durchquert das Gebiet in West-/ Ostrichtung und teilt es in einen nach Norden und einen nach Süden abfallenden Raum. Das Landschaftsschutzgebiet „Coesfelder Berg“ wird durch zahlreiche Feldgehölze und den Stadtwald von Coesfeld im Westen geprägt. Das Plangebiet grenzt mit geringem Abstand an das Landschaftsschutzgebiet. Eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes ist nicht zu erwarten, da keine wesentlichen Änderungen an dem Bestandsgebiet vorgesehen sind. Der Gebietscharakter soll gewahrt werden.

## 2.9 Planverfahren

Das Planverfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da die entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung;
- Die zulässige Gesamt-Grundfläche im Plangebiet ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>;
- Die Planung ermöglicht / umfasst keine Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen;
- Natura-2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt.

Es handelt sich um die Überplanung besiedelter, nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereichen, mit denen der Zweck verfolgt wird, vorhandene städtebauliche Strukturen zu sichern und für sie nur in wenigen Beziehungen die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit zu ändern. Die Überplanung eines unbeplanten Bereichs wird durchgeführt, da dieser den zeitgemäßen städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde, insbesondere hinsichtlich der Bebauungsdichte, nicht mehr entspricht. Deshalb stellt die Stadt Coesfeld den Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13 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.

Auch für die Addition beider Teilbereiche liegt eine zulässige Gesamtfläche von kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> vor, so dass die gesetzlichen Vorgaben zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorliegen.

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
Aufstellungsbeschluss	30.10.2024
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	07.11.2024 (Amtsblatt Nr. 17/2024)
Satzungsbeschluss Veränderungssperre	30.10.2024
Rechtskraft Veränderungssperre	19.11.2024 bis 18.11.2026 (Amtsblatt Nr.18/2024)
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX
Offenlegung	XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX

### 3. INHALT / FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

#### 3.1 Planungskonzept

Die inhaltliche Ausgestaltung der Festsetzungen orientiert sich zunächst am vorhandenen städtebaulichen Bestand. Ziel ist es, den prägenden Gebietscharakter zu erhalten und sicherzustellen, dass sich potenzielle Neubauten hinsichtlich ihrer Nutzung, Kubatur und Maßstäblichkeit in die bestehende Bebauung einfügen. Hierzu werden bestehende Wohnformen, Gebäudehöhen und -größen sowie weitere charakteristische Merkmale des Quartiers als Orientierungsrahmen für die Festsetzungen herangezogen. Auf diese Weise wird die bestehende Wohnnutzung und Bebauung im Quartier zwischen der Daruper Straße und der Straße Am Honigbach planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus verfolgt der Bebauungsplan das Ziel, Nachverdichtungsmöglichkeiten gezielt und städtebaulich verträglich zu steuern. Vor dem Hintergrund des Grundsatzes der Innenentwicklung vor Außenentwicklung sollen zusätzliche bauliche Potenziale insbesondere auf tiefen Grundstücken ermöglicht werden, ohne den bestehenden Städtebau zu überformen. Bereits erfolgte Nachverdichtungen, etwa durch den Ausbau von Einfamilienhäusern, die Errichtung von Geschosswohnungsbauten oder Bebauungen in zweiter Reihe, werden hierbei berücksichtigt. Die Festsetzungen definieren daher klare Ausbaumöglichkeiten und -grenzen, die eine bessere bauliche Ausnutzung ermöglichen und zugleich eine angemessene Einfügung in den Bestand sicherstellen. Ergänzend werden die planungsrechtlichen Grundlagen an die aktuellen Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung angepasst. Die angestrebte Innenentwicklung wird durch Festsetzungen flankiert, die auf eine Reduzierung der Flächenversiegelung, eine Verbesserung des Mikroklimas sowie den Erhalt und die Stärkung grüner Strukturen im Quartier abzielen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die zukünftige städtebauliche Entwicklung sowohl den Belangen des Klimaschutzes als auch den Erfordernissen der Klimaanpassung Rechnung trägt.

#### 3.2 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

In Anlehnung an die vorhandenen Strukturen wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die bislang in der Nachbarschaft vorhandenen gewerblichen Nutzungen beschränken sich auf eine Zahnarztpraxis sowie ein Stadtplanungsbüro. Um den Gebietscharakter zu wahren, die Flächeninanspruchnahme zu minimieren und das Verkehrsaufkommen zu steuern, sollen weitere Nutzungen des Allgemeinen Wohngebiets eingeschränkt werden. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden ausgeschlossen. Aufgrund der überwiegenden Wohnbebauung in der Nachbarschaft des Plangebiets sowie der mit diesen Nutzungen verbundenen Auswirkungen auf das Wohnen werden diese Nutzungen nicht zugelassen. Somit bleiben

„sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ sowie „Anlagen für Verwaltungen“ weiterhin ausnahmsweise zulässig.

Beherbergungsgewerbe, wie beispielsweise Pensionen oder Hotelbetriebe, umfassen unterschiedliche Betriebs- und vielfältige Nutzungsformen, insbesondere auch im Hinblick auf die zeitliche Inanspruchnahme. Sie können aufgrund kleiner Zimmergrößen einen erhöhten Stellplatzbedarf sowie ein hohes Verkehrsaufkommen infolge von Besucher- und Lieferverkehren auslösen.

Tankstellen können aufgrund ihrer baulichen Struktur und ihres regelmäßigen Außenauftritts nicht zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Zielvorstellungen beitragen. Insbesondere großformatige Werbeanlagen und Preisanzeigetafeln würden sich nicht in die bestehenden Baustrukturen einfügen und das Stadtbild beeinträchtigen.

Gartenbaubetriebe fügen sich aufgrund ihrer baulichen Struktur, ihrer äußeren Erscheinung sowie ihres Flächenbedarfs, insbesondere für die Lagerung von Gartenbaumaterialien, nicht in die bestehende Nutzungsstruktur dieses Bereichs ein.

Durch den Ausschluss von Beherbergungsgewerbe, Tankstellen und Gartenbaubetrieben im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet wird die Eigenart des Baugebiets nicht gefährdet. Im Gemeindegebiet der Stadt Coesfeld bestehen ausreichende alternative Standorte für deren Ansiedlung. Ein mögliches Interesse einzelner Eigentümerinnen oder Eigentümer an der Ansiedlung entsprechender Nutzungen an diesem Standort hat daher hinter den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Coesfeld zurückzutreten.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Schaffung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes in dem zum Teil bebauten Plangebiet sowie der bebauten Nachbarschaft wird das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die Festsetzung:

- der Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- der Höhe der baulichen Anlagen.

Innerhalb der städtebaulichen Vorgaben bleibt eine hohe bauliche und gestalterische Flexibilität vorhanden und gleichzeitig sollen die baulichen Dichten eine adäquate Nachverdichtung ermöglichen.

#### **3.3.1 Grundflächenzahl**

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht den Zielen des Plans und ermöglicht eine angemessene Nutzung.

Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um bis zu 50 % überschritten werden. Damit werden den Versiegelungsbedürfnissen beispielsweise durch Wege oder Nebenanlagen Rechnung getragen und zum anderen eine flächensparende Bebauung und eine ausreichende Durchgrünung zur Sicherstellung gesunder Lebensverhältnisse gewährleistet.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist nicht notwendig, da die Festsetzung der GRZ im Zusammenhang mit der maximalen Gebäudehöhe und der Geschossigkeit ausreichend ist.

### **3.3.2 Begriffsbestimmung Höhenfestsetzungen**

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu verhindern, werden die Gebäudehöhen etwa auf das im Bestand bereits vorhandene und nachbarlich verträgliche Maß begrenzt. Es wird die maximal zulässige Firsthöhe (FH), Traufhöhe (TH) sowie im Fall des WA 6 die Oberkantenhöhe (OK) der baulichen Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. NHN ist die aktuelle Bezeichnung der Bezugshöhen für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992.

### **3.3.3 Zahl der Vollgeschosse**

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4 und WA 6 werden gemäß § 20 BauNVO auf drei Vollgeschosse festgesetzt. In Kombination mit den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (s. Kapitel 3.3.4) tritt eine Außenerscheinung von dreigeschossigen Gebäuden mit einem Flachdach ein und bietet die Möglichkeit bei zweigeschossigen Gebäuden mit einem geneigtem Dachaufbau das Dachgeschoss auszunutzen. Die Festsetzung der Vollgeschosse sichert in diesen Teilbereichen die bestehende Gebäudetypologien der dichter bebauten straßenseitigen Bebauung des Plangebiets. Gleichzeitig greif sie die, an das Plangebiet angrenzenden, umliegenden zwei bis dreigeschossigen Strukturen auf. Im Zusammenhang mit der maximalen Gebäudehöhe werden die Grundproportionen der Hauptgebäude somit städtebaulich verträglich festgesetzt. Außerdem dient die Festsetzung dazu, auch verhältnismäßig verdichtete Wohngebäudetypen zu ermöglichen und damit unterschiedlichen Nachfragegruppen für Wohnraum in Coesfeld Rechnung zu tragen.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 5 wird gemäß § 20 BauNVO auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. In Kombination mit den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (vgl. 3.3.4) tritt eine Außenerscheinung von zweigeschossigen Gebäuden mit einem Flachdach ein und führt bei Gebäuden mit einem Geschoss und geneigten Dächern zur Ausnutzung des Dachgeschosses. Wenn diese zweigeschossigen Gebäude ein Flachdach aufweisen ermöglicht diese Kombination die Errichtung eines Nicht-Vollgeschosses. Die Festsetzung der Vollgeschosse begrenzt somit die Höhe von rückwärtigen Gebäuden im Inneren des Plangebietes und verhindert eine Steigerung der baulichen Dichte im Bestand der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 5.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird gemäß § 20 BauNVO auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Kombination mit den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (vgl. 3.3.4) ermöglicht somit die Sicherung des Bestandes. Eine Erwei-

terung der baulichen Dichte des Teilbereichs wird nicht angestrebt aufgrund der Lage des Teilbereichs im Wasserschutzgebiet „Coesfeld“ der Schutzzone II und dessen Bestimmungen und Regulierungen (s. Kapitel 3.10).

### 3.3.4 Höhe der baulichen Anlagen, Geländehöhen

Damit sich die geplante Bebauung in die Umgebung einfügt, wird im Bebauungsplan die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Geländepunkte in m üNN sind als Orientierung in die Grundlagenkarte aufgenommen, dies sind jedoch keine festgesetzten Punkte. Die absoluten Geländehöhen entsprechen in etwa folgenden Höhen (gemessen ab Straßenoberkante):

WA 1: 83,50 m

WA 2: 84 m

WA 3: 83,40 m

WA 4: 83,50 m

WA 5: 83,50 m

WA 6: 83 m

Die Gebäude sind derzeit im Bestand unterschiedlich hoch, wobei die höchste bauliche Anlage 14,90 m hoch ist und die niedrigste 4,01 m hoch ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen auch eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen um 1,50 m für technisch erforderliche, untergeordnete Dachaufbauten vor, die ausnahmsweise zugelassen werden können. Insgesamt sollen die baulichen Anlagen in ihrer Höhenwirkung eine Abstufung zwischen den höheren, sich in Straßenlagen befindlichen Baukörpern und den sich im Innenbereich befindlichen Baukörpern darstellen. Dabei orientieren sich die festgesetzten Gebäudehöhen an der Umgebungsbebauung.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 soll die Bebauung eine Oberkantenhöhe von 13,50 m nicht überschreiten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 soll die Bebauung eine Oberkantenhöhe von 12,03 m nicht überschreiten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 soll die Bebauung eine Oberkantenhöhe von 10,50 m nicht überschreiten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 soll die Bebauung eine Oberkantenhöhe von 13,50 m nicht überschreiten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 soll die Bebauung eine Oberkantenhöhe von 10,50 m nicht überschreiten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 soll die Bebauung eine Oberkantenhöhe von 14,90 m nicht überschreiten.

### **3.4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche**

#### **3.4.1 Bauweise**

Angepasst an die vorhandene und angrenzende Bebauung und an das Planungskonzept wird für das Plangebiet gem. § 22 (4) BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Im Plangebiet sind in der Bestandsbebauung bereits Einzelhäuser in offener Bauweise aufzufinden. Das Planungskonzept greift diese städtebaulich prägende Eigenschaft auf und führt sie weiterhin fort, um den Gebietscharakter zu wahren.

#### **3.4.2 Baulinien / Baugrenzen**

Zur Steuerung der geplanten Bebauung wird im Plangebiet zudem die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen in Form von Baufeldern bestimmt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die festgesetzten Baufelder einen angestrebten städtebaulichen Ordnungs- und Gestaltungszustand darstellen und somit einen Soll-Zustand beschreiben, der vom Ist-Zustand der bestehenden Bebauung abweichen kann. Die vorhandene Bestandsbebauung ist in diesem Zusammenhang selbstverständlich bestandsrechtlich durch Art. 14 GG geschützt.

Weiterhin ist zu beachten, dass sich der Bestandsschutz nicht auf wesentliche bauliche Änderungen oder Neuerrichtungen erstreckt. Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen müssen die Identität der baulichen Anlage wahren, um sich auf den Bestandsschutz im Sinne des Art. 14 GG berufen zu können.

Die festgesetzten Baufenster orientieren sich insgesamt an den Grundstücksgrenzen im Plangebiet. In den meisten Fällen wird dabei eine Baufenstertiefe von mindestens 18 m ermöglicht. Der Abstand zwischen der Baufenstergrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Daruper Straße sowie der Straße Am Honigbach beträgt 10 m. Dieser Abstand wurde gewählt, um die im Bestand vorhandene Bauflucht entlang der öffentlichen Verkehrsräume zu sichern und den Charakter des Plangebiets zu erhalten. Die gewählten Baufenster ermöglichen neben dem Erhalt der bestehenden baulichen Anlagen auch den Neubau von baulichen Anlagen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Sinne der angestrebten Nachverdichtung innerhalb des Geltungsbereichs. Zur Umsetzung dieses Planungsziels wurden insbesondere auf den größeren Grundstücken, die im Plangebiet vergleichsweise große Frei- bzw. Gartenflächen aufweisen, großzügige Baufenster festgesetzt.

Eine Besonderheit stellt die in der Schutzzone II des Wasserschutzgebiets „Coesfeld“ gelegene Teilfläche WA 2 dar. In diesem Bereich wurden die bestehenden Gebäude durch die Baufenster eng umschlossen. Aufgrund der Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO 1982, zuletzt geändert am 12.10.2005) im Kreis Coesfeld sind gemäß § 5 Abs. 1 Buchst. b Nr. 1 und 2 jegliche baulichen Anlagen sowie der Neubau von Wegen, Straßen, Bahnlinien und sonstigen Verkehrsanlagen oder Güterumschlagsanlagen innerhalb der Schutzzone II unzulässig. Vor diesem Hintergrund wurden die Baufenster in diesem Teilbereich so festgesetzt, dass eine Instandhaltung der bestehenden Bebauung weiterhin möglich ist, darüber hinaus jedoch keine Neuerrichtung baulicher Anlagen zugelassen wird.

### 3.5 Verkehr, Regelungen für Stellplätze und Nebenanlagen / Erschließung

#### Äußere und innere Erschließung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Straßen:

- Daruper Straße
- Am Honigbach
- Wildbahn
- Wahrkamp

Die vier Straßen umschließen das Wohngebiet und gewährleisten somit eine verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches. Die innere Erschließung der hinterliegenden Baufenster bzw. Grundstücke kann durch die Vergabe von Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten ermöglicht werden die dann eine Erschließung über die straßenseitigen Grundstücke ermöglichen.

#### Stellplätze und Nebenanlagen

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die geplanten Nutzungen sind im Rahmen der Baugenehmigungen nachzuweisen. Für das Allgemeine Wohngebiet werden Festsetzungen bezüglich der Stellplätze getroffen um eine überdimensionierte Flächeninanspruchnahme zu vermeiden. Durch das Ermöglichen von Nachverdichtung in den Frei- bzw. Gartenbereichen des Plangebietes werden die unversiegelten Flächen bereits in Anspruch genommen. Um keine unverträgliche Versiegelung zu betreiben, sollen die Festsetzung dazu dienen die Stellplätze und deren notwendigen Nachweis als indirektes Regulierungswerkzeug zu nutzen. Explizit sieht die Festsetzung die Errichtung von Stellplätzen nur in den auf der Planzeichnung dafür ausgewiesenen Flächen („St“ Flächen) und auf den überbaubaren Flächen vor.

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die Erschließung der hinterliegenden Grundstücke und potentiellen Bebauungen zu gewährleisten, sind auf der Planzeichnung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) in den Flurstücken 281, 282, 285, 292, 293, 385, 735 und 804 gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB verzeichnet. Im Folgenden werden die einzelnen konkreten GFL-Belastungen aufgezählt und näher erläutert:

- GFL im Flurstück 282:  
Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entlang der östlichen Grundstücksgrenze auf dem Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 19, Flurstück 282 (Am Honigbach 10) zugunsten des Grundstücks Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 19, Flurstück 283 besteht in einer Länge von 38 m und einer Breite von 3 m und ist zur Erschließung des Flurstücks 283 unerlässlich.
- GFL im Flurstück 285:  
Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entlang der östlichen Grundstücksgrenze auf dem Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 19, Flurstück 285 (Am Honigbach 12) zu-

gunsten des Grundstücks Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 19, Flurstück 284 (Am Honigbach 12a) besteht in einer Länge von 40 m und einer Breite von 3 m und ist zur Erschließung des Flurstücks 284 unerlässlich.

- GFL im Flurstück 735:

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entlang der westlichen Grundstücksgrenze auf dem Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 19, Flurstück 735 (Wahrkamp 61) zugunsten des Grundstücks Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 19, Flurstück 539 (Wahrkamp 63) besteht in einer Länge von 41 m und einer Breite von 3 m und ist zur Erschließung der Flurstücke 529 und 539 (Wahrkamp 63 u. Daruper Straße 13) unerlässlich.

- GFL im Flurstück 804:

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entlang der westlichen Grundstücksgrenze auf dem Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 19, Flurstück 804 (Daruper Straße 15) zugunsten des Grundstücks Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 19, Flurstück 805 (Daruper Straße 15a) besteht in einer Länge von 32 m und einer Breite von 3 m und ist zur Erschließung des Flurstücks 805 (Daruper Straße 15a) unerlässlich.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist für die Nutzung der genannten Flurstücke unerlässlich und somit im vorliegenden Bebauungsplan zu sichern.

Innerhalb der genannten Erschließungsstiche sind keine Stellplätze vorgesehen. Die Stiche sind so schmal dimensioniert, dass auch ein temporäres Abstellen von Fahrzeugen den Verkehr der Anlieger stören würde. Hier besteht somit nicht die potenzielle Gefahr, dass Rettungsverkehre eingeschränkt werden.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte die noch keine konkreten Belastungen zugunsten Dritter vorsehen sind vorbeugend zur Sicherung der Erschließung der potentiell möglichen Bebauungen vorgenommen worden.

### **3.6 Grünflächen / Begrünung**

#### **3.6.1 Dachbegrünung**

Nach Beschlusslage zum Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept 2018 und den nachfolgenden Diskussionen soll in dem Handlungsfeld „Klimagerechte Stadtentwicklung“ u.a. in der Bauleitplanung die Festsetzung von Dachbegrünung von Flachdächern mit entsprechendem Aufbau forciert werden. Damit kann das Mikroklima positiv beeinflusst und der Abfluss der Oberflächenwässer in das Kanalsystem reduziert werden, insbesondere bei Starkregenereignissen. Daher wird im Bebauungsplan für Flachdächer mit 0-20° Neigung eine mindestens 60%-Dachbegrünung festgesetzt. Zu den Flachdächern zählen ebenfalls Nebenanlagen mit Dachaufbauten, die eine Neigung von 0-20° haben wie bspw. Garagen, Carports und vergleichbare Nebenanlagen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 besteht die Möglichkeit, Dachbegrünungen im Bebauungsplan festzusetzen. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung lassen sich durch die positiven Effekte erklären, die hierdurch erzielt werden können. Flachdächer werden in der Regel mit Materialien eingedeckt, die unerwünschte Nebeneffekte haben, wie z.B. starke Aufheizung im Sommer oder sofortiges Abfließen von Niederschlagswasser. Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet nachverdichtet

und ehemals unversiegelte Bereiche nunmehr versiegelt werden können, gewinnt die städtebauliche Bedeutung der vorgesehenen Dachbegrünung an Relevanz. Im Sinne des Konzepts der „Schwammstadt“ kann mit einem vergleichsweise geringen Aufwand diesen negativen Effekten durch eine Begrünung solcher Dächer begegnet werden.

### 3.6.2 Erhaltung von Bäumen

Die zeichnerisch als „Erhaltung von Bäumen“ festgesetzten Bäume innerhalb des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Für wegfallende Bäume sind vor Ort angemessene Ersatzpflanzungen, die den wegfallenden Kronentraufbereich ersetzen, auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen. Die Ersatzpflanzung ist mit gleichartigen, heimischen und standortgerechten Gehölzen, mindestens in der Qualität Hochstamm aus extra weitem Stand, 4x verpflanzt mit Drahtballierung, 18-20 cm Stammumfang gemessen in 1m Höhe, auf dem eigenen Grundstück durchzuführen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bereich der festgesetzten Bäume unzulässig. Die im Plan gekennzeichnete Zuwegung darf innerhalb des Kronentraufbereichs geführt werden, soweit sie zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erforderlich ist. Bei Herstellung, Unterhaltung und Nutzung der Zuwegung sind die Belange des Baumschutzes zu berücksichtigen (z.B. durch wurzelschonende Bauweise, z.B. sickerfähiger, unversiegelter Oberbau, keine tiefgreifenden Fundamentierungen).

Die Festsetzung ist das Ergebnis einer eingehenden Prüfung der Bäume im Plangebiet im Rahmen einer Begehung durch den Baumkontrolleur der Stadt Coesfeld. Der Schutz der zeichnerisch gekennzeichneten Bäume ergibt sich aus dem Alter, der Größe und der Seltenheit der Arten. Zudem haben sie eine hohe stadtbildprägende Wirkung. In der Festsetzung ist der Erhalt und die fachgerechte Pflege eingeschlossen, sodass für wegfallende Bäume Ersatzanpflanzungen erfolgen müssen. Diese sind in gleichwertigem Maß und vor Ort vorzunehmen.

Bei den zum Erhalt festgesetzten Bäumen im Bereich des Flurstücks 385 handelt es sich um eine Eiche mit einem Stammumfang von 0,4 m und einem Kronendurchmesser von 11,5 m. Im Bereich des Flurstücks 283 befinden sich zwei Buchen, die als erhaltenswert eingestuft wurden. Diese besitzen respektive einen Stammumfang von 0,45 m und 0,40 m sowie einen Kronendurchmesser von 19 m und 7,50 m. Im Bereich des Flurstücks 716 befindet sich eine Buche, die als erhaltenswert erachtet wurde, welche einen Stammumfang von 1,20 m sowie einen Kronendurchmesser von 12,40 m besitzt. Im Bereich des Flurstücks 529 befinden sich zwei als erhaltenswert eingestufte Buchen, welche respektive einen Stammumfang von 1,10 m und 1,30 m besitzen sowie einen Kronendurchmesser von 15,50 m und 25 m. Im Bereich des Flurstücks 804 befinden sich eine als erhaltenswert eingestufte Akazie sowie eine Platane, die einen respektiven Stammumfang von 0,50 m und 0,60 m besitzen sowie einen Kronendurchmesser von 10,20 m und 8,60 m. Im Flurstück 293 befinden sich zwei Kastanien und eine Buche, die als schützenswert befunden wurden. Dabei besitzen die Kastanien respektive einen Stammumfang von 1 m und 0,60 m sowie einen Kronendurchmesser von 19,90 m und 15,60 m. Die Buche besitzt einen Stammumfang von 1 m und einen Kronendurchmesser von 20,40 m. Im Flurstück 292 befinden sich fünf Bäume, die als erhaltenswert befunden wurden, darunter ein Mammutbaum und vier Buchen. Der Mammutbaum besitzt einen Stammumfang von 0,60 m und einen Kronendurchmesser von 5 m.

Die vier Buchen besitzen respektive einen Stammumfang von 1 m und einen Kronendurchmesser von 17,80 m, einen Stammumfang von 1 m und 21,60 m, einen Stammumfang von 0,80 m und einen Kronendurchmesser von 25 m sowie einen Stammumfang von 0,80 m und einen 24 m. Im Flurstück 291 befindet sich eine Zeder mit einem Stammumfang von 0,50 m und einem Kronendurchmesser von 13,50 m.

Infolge der Festsetzungen sind die Bäume insbesondere vor jeglichen Eingriffen in den Boden im Wurzelraum der Bäume zu schützen. Die im Plan gekennzeichnete Zuwegung darf innerhalb des Kronentraufbereichs geführt werden, soweit sie zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erforderlich ist. Bei Herstellung, Unterhaltung und Nutzung der Zuwegung sind die Belange des Baumschutzes zu berücksichtigen (z.B. durch wurzelschonende Bauweise, z.B. sickerfähiger, unversiegelter Oberbau, keine tiefgreifenden Fundamentierungen).

In Bereichen, in denen Baumkronenbereiche die Baugrenzen überlagern, sind Änderungen oder die Neuerrichtung baulicher Anlagen nur zulässig, wenn der vorhandene, festgesetzte Baum (»Erhaltung von Bäumen«) erhalten werden kann. Der Erhalt des Baumes muss durch einen Fachgutachter bestätigt werden. Sollte der vorhandene Baum durch die erforderlichen Baumaßnahmen nach Beurteilung des Fachgutachters nicht erhalten werden können, ist ein Vorhaben dennoch zulässig, wenn Ersatzpflanzungen auf dem eigenen Grundstück vorgenommen werden. Die Ersatzpflanzungen müssen den Kronentraufbereich des wegfallenden Baums ersetzen und sind mit gleichartigen, heimischen und standortgerechten Gehölzen, mindestens in der Qualität Hochstamm aus extra weitem Stand, 4x verpflanzt mit Drahtballierung, 18-20 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe, durchzuführen. Die Kosten für die Erstellung des Fachgutachtens trägt der Verursacher des Vorhabens.

### **3.7 Gestalterische Festsetzungen**

Ziel der Planung ist es, ein Allgemeines Wohngebiet zu schaffen, das durch seine Gestaltung den eigenen Charakter beibehält, der sich in das Ortsbild einfügt. Aufgrund des heterogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes des Plangebietes wurde dabei auf restriktive gestalterische Festsetzungen verzichtet, um den Eigentümer, die im Planungsbereich gewohnte Flexibilität in der Gestaltung der Bebauung zu ermöglichen.

#### **3.7.1 Dachgestaltung**

Lediglich die Firstrichtungen und Neigungsgrade bei Flachdächern sind für die Dachgestaltung festgesetzt, so dürfen Flachdächer eine Neigung von bis zu 20° aufweisen. Die Firstrichtungen der Dachaufbauten sind für die straßenseitigen Bereiche entlang der „Daruper Straße“ und der Straße „Am Honigbach“ in der Art festgesetzt, dass diese eine einheitliche Flucht, die parallel zu den öffentlichen Verkehrsräumen verläuft, darstellen.

#### **3.7.2 Baukörpergestaltung**

Um die prägende offene Einzelhausbebauung und das damit zusammenhängende städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes zu erhalten, wurde die offene Einzelhausbebauung für alle Allgemeinen Wohngebiets-Teilflächen festgesetzt. Eine einheitliche Gestaltung der Gebäude

über Fassaden und Dächer wird nicht festgesetzt, aufgrund des bereits beschriebenen heterogenen Erscheinungsbildes der Bebauungen im Geltungsbereich.

### 3.7.3 Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen

Im Bebauungsplan werden „Vorgärten“ zeichnerisch festgesetzt. Mindestens 20% der festgesetzten Vorgartenbereiche sind als unversiegelte und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen anzulegen. Auch Kies-, Stein-, Schotter-, und Hackschnitzelflächen sind als Versiegelung zu werten. Genehmigungsfreie Bauvorhaben sind in den Vorgärten unzulässig. Einfriedungen in den als „Vorgarten“ gekennzeichneten Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Bezeichnung „Daruper Straße“ dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten und eine Höhe von 1,00 m nicht unterschreiten. Einfriedungen dürfen lediglich als lebende Hecke, Stein oder Holz ausgeführt werden. Die Höhen und Materialität der Einfriedung wurden so gewählt, dass die hochwertige Ausführung der Einfriedung wie sie im Bestand vorzufinden ist weiter ausgeführt werden kann und zeitgleich eine visuelle Abschirmung der Stellplätze zur „Daruper Straße“ hin gewährleistet ist.

### 3.8 Wasserflächen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird eine Wasserfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt. Diese dient zur Sicherung des bestehenden Oberflächengewässers „Honigbach“. Dieser verläuft vom Westen des Geltungsbereiches zum Osten des Geltungsbereiches quer und mittig durch das Plangebiet. Der Honigbach hat somit einen hohen ökologischen Wert und eine wichtige Funktion in der Gewässerstruktur der Stadt Coesfeld. Daher wird er als Wasserfläche festgesetzt, um diese Funktion auch künftig zu sichern.

### 3.9 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 05.12.2025, erstellt durch das Fachbüro GeoConsult Dülmen) und den bestehenden Rahmenbedingungen der Entwässerung (s. Kapitel 4.4). Im Ergebnis ist das Gebiet hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung in drei Homogenbereiche zu unterteilen.



Abb.: Lageplan der Homogenbereiche

Anmerkung: Lageplan der verschiedenen Homogenbereiche für die Versickerungsfähigkeit liegt noch nicht vor, wird aber durch das beauftragte Fachbüro bis zur frühzeitigen Beteiligung vorgelegt und eingearbeitet.

### 3.10 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet „Wasserschutzgebiet Coesfeld“ mit den Schutzzonen III u. II. Diese wird gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen. Die zugehörige Wasserschutzgebietsverordnung der Stadt Coesfeld vom 29.09.1982 in der Fassung der Änderungsverordnung vom 12.10.2005 (bei Bedarf anzufordern unter Kreis Coesfeld, Abt. 70.3 – Umwelt / Wasserwirtschaft, 48651 Coesfeld – Tel. 02541 / 18-7330) ist bei allen Baumaßnahmen zu beachten. Bei allen zukünftigen Einzelbauvorhaben innerhalb des Plangebietes ist die Abt. 70.3 – Umwelt / Wasserwirtschaft des Kreises Coesfeld zwecks Prüfung der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu beteiligen. Die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke ist durch Anbindung an das öffentliche Netz zu gewährleisten. Sollte im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen erforderlich sein, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen. Die Benutzung des Grundwassers durch den Betrieb einer Wärmepumpe mit Erdwärmesonden ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht zulässig. Ein entsprechender Hinweis mit den weiterführenden Anforderungen zur Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes ist in den Bebauungsplan integriert.

Für die Nordöstlichen Flurstücke innerhalb der Planfläche des Bebauungsplanes ergibt sich aufgrund der Wasserschutzzone II die diese Flurstücke beinhaltet kaum bis gar kein Steuerungsfordernis gem. § 1 (3) BauGB, da laut der Wasserschutzgebietsverordnung der Stadt Coesfeld vom 29.09.2025 i.d.F. der Änderungsordnung vom 12.10.2025 § 5 Abs. 1 lit. b Nr. 1 WSGVO ein grundsätzliches Bauverbot besteht. Die momentan bereits bestehenden baulichen Anlagen innerhalb der Wasserschutzgebiet II Fläche können sich auf den Bestandsschutz berufen solange sie im Rahmen rechtmäßiger Baugenehmigungen erbaut wurden. Eine weitere bauliche Verdichtung auf den Flächen innerhalb des Wasserschutzgebiet II ist ausgeschlossen. Jegliche baulichen Tätigkeiten, ob durch die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Coesfeld genehmigungspflichtig oder nicht, ist zuvor durch die Untere Wasserbehörde (Kreis Coesfeld) zu befreien. Bauvorhaben in der Wasserschutzzone II eines Wasserschutzgebietes unterliegen daher generell einer Einzelfallprüfung mit i.d.R. engem Spielraum für Befreiungen. Es muss unterschieden werden zwischen Verfahren und Änderungen in der vorhandenen baulichen Substanz und neuen baulichen Anlagen wie z.B. Neubauwohnungen im Rahmen einer Innenverdichtung auf bisher unbebauten Böden wobei letztere deutlich restriktiver zu beurteilen sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplans richten sich daher im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 nach der bestehenden Bebauung.

## 4. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### 4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straßen die den Geltungsbereich einrahmen, konkreter über die Daruper Straße, den Wahrkamp, die Widlbahn und die Straße Am Honigbach. Der erforderliche Stellplatzbedarf ist auf den Grundstücken nachzuweisen, sodass zusätzliche Parkvorgänge und damit einhergehende negative Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit im Bereich der öffentlichen Straßen vermieden werden.

### 4.2 Versorgung des Gebietes

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 an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen.

### 4.3 Löschwasserversorgung

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt und bis zur frühzeitigen Beteiligung eingearbeitet.

### 4.4 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 Plangebiet „Wohngebiet zwischen Daruper Straße / Am Honigbach“ wurde auf Basis hydrogeologischer Untersuchungen im Dezember 2025 die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes bewertet (s. Anlage 7).

#### **4.5 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.

### **5. 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 Bebauungsplanes Nr. 165 „Wohngebiet zwischen Daruper Straße / Am Honigbach“ erfolgt gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung, s. Pkt. 2.9) im beschleunigten Verfahren. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren (festgesetzte Grundfläche < 20 000 m<sup>2</sup>, 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 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich oder Ersatz nicht notwendig.

Der Bebauungsplan konkretisiert und entwickelt die bauliche Nutzung bereits bebauter Bereiche. 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.

#### **5.1 Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet ist durch eine heterogene Wohnbebauung mit einem hohen Gartenanteil geprägt. Die nähere Umgebung des Geltungsbereiches ist ebenfalls durch Wohnbebauung bestimmt. Westlich des Geltungsbereichs finden sich zudem mehrere Verwaltungsgebäude namentlich die Kreispolizei Coesfeld und das Amtsgericht Coesfeld. Zudem wären bislang weitere sich einfügende bauliche Entwicklungen unter Anwendung des § 34 BauGB möglich. Insgesamt lässt sich sagen, dass die Wohnfeldsituation bestehen bleibt. Lediglich durch den erhöhten Stellplatzbedarf und die Versiegelung von Teilen der bisherigen Gartenflächen stellen sich potentielle negative Auswirkungen auf das Schutzgut dar die aber letztendlich als unerheblich eingeschätzt werden. Eine konkrete Gefährdung der menschlichen Gesundheit, die durch die Planung entstehen kann, ist insgesamt nicht sichtbar. Durch die potentielle Umsetzung der Planung ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

#### **5.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Im Rahmen einer durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe I durch das Fachbüro oeKon (s. Anlage 6) und einer überschlägigen Konfliktbewertung ist festzustellen, ob es durch Umsetzung der Planung zu Verstößen gegen das besondere Artenschutzgesetz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kommen kann. Durch die nachträgliche planungsrecht-

liche Steuerung innerhalb eines bestehenden Wohngebietes lassen sich keine unmittelbaren Eingriffe ableiten. Ferner ist ein Erhalt von Altbäumen gewährleistet, so dass potenzielle Habitatstrukturen (Nischen und Höhlungen) erhalten werden. Auch wird davon ausgegangen, dass Gartennutzungen fortbestehen werden. Nicht gänzlich auszuschließende Vorkommen von Gebüschbrütern können somit auch weiterhin geeignete Lebensraumstrukturen vorfinden. Aus artenschutzrechtlicher Sicht können sich Konflikte vornehmlich bei Abbruch von Gebäuden sowie bei der Entnahme von Gehölzen und Altbäumen ergeben. Umfang und Ausmaß entsprechender Wirkungen sowie der Zeitpunkt lassen sich aus dem Bebauungsplan nicht ableiten. Es wird davon ausgegangen, dass Abriss sowie Neubebauung eher punktuell auf kleineren Teilflächen erfolgen. Vor diesem Hintergrund fokussiert sich die Konfliktbewertung auf die Benennung von Hinweisen zur Vermeidung:

Erhalt von Altbäumen

Bauzeitenregelung I: Arbeiten an Gehölzen (zulässig: 01.12. – 28.02 / 29.02.)

Bauzeitenregelung II: Arbeiten an Gebäuden (zulässig: 15.03. – 31.10.)

Bauzeitenregelung III: Arbeiten am Honigbach (zulässig: 01.08. – 31.03.)

Ökologische Baubegleitung I: Fällung von Bäumen

Ökologische Baubegleitung II: Arbeiten an Gebäuden

In der Zusammenschau von Fachdatenrecherche, Begehung und Potenzialerschließung vor Ort werden nach derzeitigem Kenntnisstand sowie unter Beachtung von Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

### **5.3 Schutzgut Boden / Fläche**

Bei der Auswirkungsanalyse ist zu beachten, dass das Plangebiet aktuell bereits weitgehend bebaut und zu Wohnzwecken genutzt wird. Die Böden sind daher bereits weitgehend gestört und die natürlichen Bodenfunktionen, wie die Archivfunktion sowie die Bedeutung als Relikt der Kulturgeschichte entfallen. Im Hinblick auf den Schutzbelang der „Fläche“ ist insbesondere das allgemeine Leitziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen, wobei Flächengröße, Lage, Zerschneidungsgrad und Vornutzung beurteilungsrelevant sind. Entlang des Honigbachs wird ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen berücksichtigt, in dem bauliche Anlagen unzulässig sind. Der Gewässerrandstreifen ist dauerhaft von Versiegelung freizuhalten und gärtnerisch zu bepflanzen. Dadurch wird der Schutz des Gewässers sowie seiner Uferbereiche sichergestellt und zugleich ein Beitrag zur ökologischen Aufwertung des Planungsraums geleistet. Vor diesem Hintergrund ist die Nachverdichtung und verträgliche zusätzliche Bebauung im Planungsraum als positiv zu bewerten. Weitere Maßnahme zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind daher bezogen auf das Schutzgut Boden nicht erforderlich.

## 5.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut „Wasser“ besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt und stellt die zentrale Grundlage des Lebens dar. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und Qualität von Grundwasservorkommen, die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer sowie der Schutz der Retentionsräume (Hochwasserschutz) zu nennen. Für das Plangebiet maßgeblich ist die Wasserfläche des „Honigbachs“ welcher ein Oberflächengewässer darstellt welches mittig von Osten nach Westen durch das Plangebiet fließt. Die Gewässerstruktur des Honigbachs wird als „sehr stark verändert“ bewertet aufgrund des teilweise verrohrten Bachverlaufs. Die Gewässerstruktur des Honigbachs wird als „sehr stark verändert“ bewertet. Trotz dieser Einstufung weist der Abschnitt in Anbetracht der Siedlungslage einen naturnahen Charakter auf. Das nahe Umfeld des Bachs ist als Überschwemmungsgebiet festgesetzt (Verordnung der Bezirksregierung Münster „Berker, Ölbach, Moorbach und Honigbach“ vom 25.11.2011)

### 5.4.1 Gewässerschutz / Hochwasserschutz

Gemäß des Informationssystems ELWAS-WEB liegt das Plangebiet innerhalb des Grundwasserkörpers „Münsterländer Oberkreide West“. Der mengenmäßige sowie chemische Zustand innerhalb dieses Grundwasserkörpers werden mit gut bewertet.

Des Weiteren liegt das Plangebiet in der Wasserschutzzone III „Coesfeld“ und der nordöstliche Teil des Geltungsbereiches liegt in der Wasserschutzzone II „Coesfeld“.

### 5.4.2 Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich wie bereits beschrieben (s. Kapitel 3.10) im Wasserschutzgebiet „Coesfeld“ der Schutzzonen II und III. Die Lage in der Schutzzone II und III des Wasserschutzgebiets „Coesfeld“ und die entsprechenden Verbote und Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung vom 29.11.1982 sind im Rahmen der geplanten baulichen Entwicklung zu beachten. Dies gilt insbesondere für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Zudem ist die Benutzung des Grundwassers durch den Betrieb einer Wärmepumpe mit Erdwärmesonden aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht zulässig. Unter Berücksichtigung dieser Umstände und der im Bebauungsplan definierten Vorgaben zur Entwässerung ergeben sich durch die mögliche Nachverdichtung und entsprechende zusätzliche Versiegelung keine relevanten Auswirkungen auf den Grundwassergehalt.

## 5.5 Schutzgut Luft- und / Klimaschutz

Bei den Schutzgütern „Klima“ und „Luft“ sind als allgemeine Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen sowie die Erhaltung von lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen zu nennen. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll zudem den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wie auch bei den anderen Schutzgütern ist bei der Bewertung der Auswirkungen durch die Planung zu beachten, dass das Plangebiet aktuell bereits durch Wohnbebauung geprägt ist. Daher sind bei der möglichen Nachverdichtung keine wesentlichen lokalklimatischen Änderungen zu erwarten. Eine erhöhte Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist ebenso nicht zu erwarten. Aufgrund der weiterhin lockeren Bauweise, der Nähe zu Ausgleichs-

räumen sowie der weiterhin bestehenden Grün- und Wasserstrukturen ist eine zusätzliche Entwicklung lokaler Hitzebelastungen während der Sommermonate nicht zu befürchten. Durch die festgesetzte Dachbegrünung und weiterer Festsetzungen zum Baumerhalt bzw. zur Vorgartenbegrünung können weitere Hitzebelastungen vermindert werden. Im Hinblick auf die Luftqualität wird sich bei der Umsetzung des Vorhabens die lufthygienische Situation im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht nennenswert ändern. Grenzwertüberschreitungen gem. 39 BImSchV für die Luftschadstoffe PM<sub>10</sub> und NO<sub>2</sub> werden nach wie vor auszuschließen sein.

## **5.6 Schutzgut Landschaft**

Wesentliches Schutzziel des Schutzgutes „Landschaft“ ist das Stadt- bzw. Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt. Daraus abgeleitet sind die landschaftsästhetische Funktion sowie die Erholungsfunktion zu berücksichtigen. Die Bedeutung des Landschaftsbildes ist abhängig von der Ausstattung eines Gebietes mit unterschiedlichen Landschaftselementen, der Topographie und der Nutzung, aber auch der bestehenden Vorbelastung durch künstliche Elemente wie Lärm, Gerüche und Unruhe.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich I-III geschossige Wohn und Mehrparteienwohngebäude sowie sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen namentlich eine Zahnarztpraxis und ein Stadtplanungsbüro. Es lassen sich verschiedene Dach (Flachdach, Walmdach, Satteldach und Pultdach) und Fassadenformen (Putz und Klinker) feststellen. Durch die längsseitige Mitte des Geltungsbereichs fließt der Honigbach von Osten nach Westen. Der Westen des Plangebietes ist durch das Kreispolizeigebäude und das Amtsgericht geprägt. Im Osten, Norden und auf der gegenüberliegenden südlichen Seite der Daruper Straße fügt sich das Plangebiet in die weitere Wohnbebauung ein. Die Nutzung im Plangebiet entspricht gemäß § 4 BauNVO einem (WA) allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebung des Geltungsbereichs ist durch ähnliche Wohnbebauung im I-III geschossigen Bereich umgeben. Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich verfügt das Plangebiet über keine Bedeutung als landschaftsbezogener Erholungsraum.

Durch die Umsetzung der Planung wird eine zusätzliche Nachverdichtung im Plangebiet ermöglicht, die zu einer geringeren Veränderung des Stadtbildes beitragen kann. Allerdings wären bereits bislang weitere bauliche Entwicklungen unter Anwendung des § 34 BauGB möglich. Der Bebauungsplan beabsichtigt vor diesem Hintergrund den Entwicklungsmöglichkeiten einen mit der übrigen Bestandsbebauung verträglichen Rahmen zu geben. Dementsprechend dient der Bebauungsplan nicht nur der möglichen Nachverdichtung, sondern auch dem Erhalt des Stadtbildes. Weitere Beeinträchtigungen des Stadtbildes durch ungesteuerte Nachverdichtungsmaßnahmen sollen so vermieden werden.

## **5.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Als Sachgüter im Sinne der Umweltprüfung können natürliche Ressourcen oder Elemente des Naturhaushaltes verstanden werden, die für die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind. Hierzu zählen insbesondere forst- und landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Boden-

schätze als endliche Ressourcen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden zwei Bodendenkmalfundstätten lokalisiert (MKZ 4009,0077 u. MKZ 4009,0001). Diese befinden sich im südöstlichen Bereich des Plangebiets.

Um mögliche negative Folgen für weitere potenzielle Bodendenkmäler im Bereich des Plangebiets zu vermeiden fordert die LWL-Archäologie bei Baumaßnahmen und Bodeneingriffen innerhalb der Flurstücke 283, 287, 291, 292, 293 und 863 eine archäologische Baubegleitung. Sollten diese Minderungsmaßnahmen eingehalten werden sind durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf potenzielle Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erwarten.

## **5.8 Mögliche Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen**

### **5.8.1 Störfallbetriebe**

Störfallbetriebe sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig. Weiterhin befinden sich im Umfeld des Planungsgebietes keine Störfallbetriebe. Im Coesfelder Stadtgebiet gibt es drei Störfallbetriebe die einen Achtungsabstand erfordern. Der nächste Störfallbetrieb der einen Achtungsabstand erfordert befindet sich ca. 1,3 km südwestlich des Plangebiets.

### **5.8.2 Hochwasserschutz / Starkregenereignisse**

Im Rahmen des Kapitels 5.4.1 wird die Hochwasserthematik beschrieben und bewertet. Zusätzliche Maßnahmen zur Verminderung oder Verhinderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen vor schweren Unfällen oder Katastrophen, die im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt werden müssten, werden nicht für erforderlich gehalten.

## **5.9 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern / Fazit**

Bei der Untersuchung der Schutzgüter gem. § 13a (1) BauGB handelt es sich um ein integratives Verfahren welches eine schutzgüterübergreifende Betrachtung unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen erfordert (vgl. § 1 (6) Nr. 7 BauGB). Ausgangspunkt dieses Ansatzes ist die Erkenntnis, dass die einzelnen Schutzgüter und Umweltmedien nicht isoliert und zusammenhanglos nebeneinander vorliegen, sondern dass zwischen ihnen Wechselwirkungen und Abhängigkeiten bestehen. Ökosystemare Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb der Schutzgüter (zwischen und innerhalb von Schutzgutfunktionen und Schutzgutkriterien) sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektauswirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind. Sie beschreiben somit die Umwelt als funktionales Wirkungsgefüge. Allerdings ist die Anzahl ökosystemarer Wechselbeziehungen aufgrund der Fülle von biotischen und abiotischen Einflüssen sowie unter Beachtung der zeitlichen Dimension potenziell unendlich. Aufgrund wissenschaftlicher Kenntnislücken und praktischer Probleme (unverhältnismäßig hoher Untersuchungsaufwand) ist eine vollständige Erfassung aller Wechselbeziehungen daher im Rahmen der Begründung nicht zielführend. Folglich sollen nur die Wechselwirkungen erfasst und bewertet werden, die ausreichend gut bekannt und untersucht sind und die im Rahmen des Bebauungsplans entscheidungserheblich sein können.

Die relevanten Wechselwirkungen werden daher, soweit sie erkennbar und von Belang sind, bereits den einzelnen Schutzgütern zugeordnet und in die Schutzgutanalyse und -bewertung integriert.

## **6. SONSTIGE BELANGE**

### **6.1 Bodendenkmäler**

Im Plangebiet sind zwei Funde von Bodendenkmälern bekannt. Bei den Bodendenkmälern handelt es sich um die Kennzeichnungen Mzk. 4009,001 und Mzk. 4009,077 die sich beide im südöstlichen Teil des Plangebietes befinden. Bei Bodeneingriffen im Bereich des Bebauungsplanes könnten weitere Bodendenkmäler entdeckt werden. Aus diesem Grund sind erste Erdbewegungen rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

### **6.2 Kampfmittel**

Das gesamte Plangebiet gilt als Kampfmittelbelastet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans lassen sich drei konkrete Kampfmittelverdachtspunkte lokalisieren.

### **6.3 Wasser**

Grundsätzlich ist zu beachten, dass Starkregenereignisse nicht immer vollständig von den Entwässerungssystemen der Kommunen, wie Kanalnetze, oberirdische Gewässer und eine Versickerung im Untergrund (Grundwasser) aufgenommen werden können, so dass es zu Überflutungen von Gelände, Straßen und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer des Grundstücks durch fachgerechte Planung und Wartung der privaten Entwässerungsanlage schützen. Für das Grundstück ist durch Überflutungsnachweis zu prüfen, wie das Regenwasser, das bei einem 50-jährlichen Regenereignis kurzzeitig nicht durch die private Entwässerungsanlage aufgenommen wird, auf dem Grundstück schadlos zurückgehalten werden kann.

Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF) mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen. Alle weiteren Zutrittsöffnungen unterhalb der OKFF sind gegen Überflutung bzw. drückendes Wasser zu sichern

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer: in wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau von Rückstausicherungen zu schützen.

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

### **6.4 Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist keine Altlast bekannt. Jedoch befindet sich eine bereinigte Altlast auf der Straße Wahrkamp die direkt an das Plangebiet angrenzt und dieses im Westen der Planfläche einrahmt.

### **6.5 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.

## **7. REALISIERUNG DER PLANUNG**

Das Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum. Für die Realisierung der Planung ist durch den Bebauungsplan ein Angebot geschaffen, der durch den/die Eigentümer:in bzw. Bauende:n umgesetzt werden kann. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **8. FLÄCHENBILANZ**

Plangebiet insgesamt		100%
Allgemeines Wohngebiet	ca. 29.397 m <sup>2</sup>	100 %

Stadt Coesfeld,  
aufgestellt im September 2026

Die Bürgermeisterin  
Fachbereich 60 -Planung, Bauordnung, Verkehr-