

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

Datum:
06.04.2026

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Planen und Bauen	23.04.2026	Kenntnisnahme
Rat der Stadt Coesfeld	07.05.2026	Kenntnisnahme

Bebauungsplan Nr. 147 "Wohngebiet Kalksbecker Heide" 1. Änderung - Bericht nach der erneuten Veröffentlichung gem. § 4a (3) BauGB

Ergebnisse der erneuten Veröffentlichung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Betreff: Bericht über die eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Veröffentlichung des Bebauungsplans Nr. 147 „Wohngebiet Kalksbecker Heide“ 1. Änderung und weiteres Vorgehen

Anlass / Verfahrensstand:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 147 „Wohngebiet Kalksbecker Heide“ 1. Änderung wurde im Zeitraum vom 29.10.2025 bis 28.11.2025 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut veröffentlicht. Im Rahmen einer Betroffenenbeteiligung wurde die Frist bis zum 15.12.2025 verlängert.

Anlass der erneuten Veröffentlichung waren erforderliche Änderungen der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 147 "Wohngebiet Kalksbecker Heide" festgesetzten unteren Bezugshöhen. Im Rahmen der Prüfung von Genehmigungsanträgen für Bauvorhaben im Baugebiet Kalksbecker Heide hatte sich gezeigt, dass die im Bebauungsplan Nr. 147 „Wohngebiet Kalksbecker Heide“ festgesetzte untere Bezugshöhe – definiert als Höhe des bestehenden Geländes - nicht mit den Höhen des Straßenendausbaus übereinstimmt. Damit die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 147 festgesetzten Sockelhöhen eingehalten und eine sichere und funktionierende Entwässerung gewährleistet werden kann, war eine Anpassung der unteren Bezugshöhen erforderlich. Damit einhergehend war eine Aktualisierung des Lärmgutachtens vom 20. November 2020 erforderlich. Die Überarbeitung erfolgte durch das Ingenieurbüro Richters & Hüls. Die im aktualisierten Gutachten benannten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechen denen des Gutachtens aus November 2020. Lediglich die Lärmpegelbereiche verschieben sich in Folge der geänderten Geländehöhen geringfügig. Diese Anpassungen wurden im Bebauungsplan vorgenommen (vgl. Blatt 2, Beiblatt 1 und Textliche Festsetzung Ziffer 16).

Folgende weitere kleinere Anpassungen der folgenden Festsetzungen wurden vorgenommen:

Ziffer 19 Gleiche Ausführung von Doppelhaushälften in Bezug auf Materialien, Farbgebung und konstruktiver Ausführung der Fassade.

Ziffer 20 Erweiterung der Möglichkeiten der Fassadengestaltung um das Material Holz.

Ziffer 22.1 Erweiterung der Möglichkeiten der Dacheindeckung um Dacheindeckungen, die der Solarnutzung oder Begrünung von Dächern dienen.

1. Eingegangene Stellungnahmen

Gesamtzahl der Stellungnahmen: 12

- Öffentlichkeit: 1
- Träger öffentlicher Belange (TÖB): 11, davon 3 mit Bedenken oder Hinweisen

Die Bedenken und Hinweise der TÖB sind unerheblich und lösen keine Änderungen der Planinhalte aus.

Die Stellungnahme aus der Öffentlichkeit betrifft folgende Punkte:

- Immissionen / Lärm
- Verkehr / Erschließung
- Entwässerung
- Baumschutz

3. Auswirkungen auf die Planung

Auf Grundlage der Stellungnahmen sind folgende Anpassungen erforderlich:

- Überarbeitung des Verkehrsgutachtens und des Lärmgutachtens
- Anpassung der Planzeichnung im Bereich der Wurzel-/Kronenbereiche (Blatt 1) und ggf. der Lärmpegelbereiche (Blatt 2)
- Ggf. Ergänzungen / Anpassungen der immissionsschutzbezogenen textlichen Festsetzungen

Hinweis: Die überarbeiteten Unterlagen liegen aktuell noch nicht vor.

- Aktuell liegt dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 147 „Wohngebiet Kalksbecker Heide“ ein Lärmgutachten Stand November 2020 zu Grunde. Dieses beruht auf einem Verkehrsgutachten Stand Oktober 2020, welches 90 Wohneinheiten für seine Berechnungen zu Grunde legt. Das Verkehrsgutachten wurde im weiteren Verfahrensverlauf jedoch ergänzt/aktualisiert. Dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 147 liegt der Schlussbericht des Verkehrsgutachtens Stand August 2021 zu Grunde, welches 110 Wohneinheiten berücksichtigt. Laut der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans können nach den Festsetzungen und dem Teilungsentwurf zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jedoch bis zu 164 Wohneinheiten entstehen. Erfahrungswerte in Coesfelder Wohngebieten zeigten jedoch, dass etwa 110 Wohneinheiten anzunehmen seien.

Eine rechtliche Prüfung des Bebauungsplans durch die Kanzlei Baumeister Rechtsanwälte aus Oktober 2022 hat in diesem Punkt ergeben: *„Bei der Ermittlung von Verkehrsbelastungen ist in Prognosegutachten eine realitätsnahe Betrachtung des worst-case durchzuführen. Es ist insoweit von einem realitätsnahen Maßstab auszugehen, der nicht nach theoretischen Möglichkeiten fragt, sondern eine realistische Entwicklung der konkreten Gegebenheiten im Plangebiet zugrunde legt. Dementsprechend ist der aus Sicht der Betroffenen unter realistischen Annahmen ungünstigste Fall zu unterstellen...“*

Unter Betrachtung der Ausführungen im Verkehrsgutachten, in der Begründung, in der Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss und im Aufstellungsbeschluss kommt die Kanzlei zu dem Schluss: „...Ausgehend hiervon ist zweifelhaft, ob wirklich der worst-case abgebildet wurde oder nicht aufgrund der methodischen Fehlerhaftigkeit des Gutachtens ein Abwägungsmangel vorliegt (vgl. hierzu auch die Abwägung unter Ziffer 3.1.4.). Maßgebend ist nicht, ob 110 Wohneinheiten „realistisch“ sind (vgl. Ausführungen in der Abwägungstabelle unter Ziffer 3.5.3), sondern ob es der realitätsnahe worst-case ist. Dies dürfte nicht zweifelsfrei sein....“

Unabhängig von der zugrunde gelegten Anzahl der Wohneinheiten ist es im Klagefall problematisch, wenn das Verkehrsgutachten (August 2021, 110 Wohneinheiten) nach dem Schallschutzgutachten (November 2020, aktualisiert im September 2025 – aber ebenfalls auf Grundlage des Verkehrsgutachtens aus Oktober 2020 mit 90 Wohneinheiten) erstellt wurde.

Das Verkehrsgutachten soll dahingehend geändert werden, dass der „worst-case“ im Hinblick auf die neu entstehenden Wohneinheiten abgebildet wird, nämlich 164.

- Darüber hinaus wurden in dem Schallschutzgutachten von November 2020 und im Rahmen der Aktualisierung im September 2025 die zwei Windenergieanlagen am Letter Berg nicht berücksichtigt. In der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan heißt es, dass dazu

„Von einer Untersuchung des Gewerbeschalls durch Windkraftanlagen kann abgesehen werden. Das Schallgutachten für die zwei Windkraftanlagen am Standort Letter Berg aus dem Jahr 1999 prognostizieren einen Immissionswert von 38,3 dB (A) an der Höltenen Klink (Pöpping). Der Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet liegt bei 40 dB(A). Die Immissionslinie von 40 dB (A) tangiert den Geltungsbereich. Direkt angrenzend ist eine Verkehrsschallschutzwand festgesetzt, sodass kein Wohnhaus durch Schalleinwirkungen von 40 dB(A) berührt wird. Die Schallschutzmaßnahme mit einer Höhe von 5 m entlang der Bundesstraße wird Schalleinwirkungen und Schattenwurf auf das Plangebiet zusätzlich mindern. Eine Einschränkung der Bestandwindkraftanlagen durch die Planung ist nicht gegeben.“

Es liegen jedoch einige Grundstücke im Plangebiet näher an der Schallquelle, als der oben genannte Untersuchungspunkt, laut Einwender ca. 70 m. Es ist also möglich, dass hier die 40 dB (A) überschritten werden.

Laut einer ersten Einschätzung des Schallgutachters ist eine fundierte Aussage hierzu erst möglich, wenn verschiedenen Kriterien (Höhe der WEA, exakte Entfernung zwischen den Grundstücken und WEA, rechtliche Grundlagen) betrachtet und entsprechende Berechnungen durchgeführt wurden.

Eine dahingehende Neuberechnung des Schallschutzgutachtens führt ggf. zu erneuten Änderungen der Lärmpegelbereiche und möglicherweise auch der Festsetzungen zum Schallschutz. Eine Anpassung der Planungsunterlagen ist dann erforderlich.

Die Aktualisierung des Schallschutzgutachtens erfolgt nach Vorlage des aktualisierten Verkehrsgutachtens unter Berücksichtigung der beiden oben genannten Themenbereiche.

- Desweiteren führt der Einwender die fehlerhafte Darstellung der Wurzel-/Kronenbereiche in der Planzeichnung auf, weshalb es bereits durch die laufenden Bauarbeiten zu Schäden an den Bestandsbäumen gekommen sei. Im Rahmen der 1. Änderung sollen diese Wurzel-/Kronenbereiche so korrigiert werden, dass sie mit der Realität übereinstimmen. Auch hier ist eine Anpassung der Planzeichnung erforderlich.

Die tatsächlichen Bereiche werden neu erfasst und in das zukünftige Planwerk mit eingearbeitet.

4. Erforderliche zweite erneute Veröffentlichung

Da die geplanten Änderungen die Grundzüge der Planung betreffen, wird eine zweite erneute Veröffentlichung des Planentwurfs gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

5. Weiteres Vorgehen

Sobald die überarbeiteten Planunterlagen vorliegen, wird die Verwaltung die Unterlagen erneut öffentlich auslegen und die Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit erneut beteiligen.

Ein gesonderter Beschluss zur Durchführung der erneuten Veröffentlichung ist nicht erforderlich.

Klimarelevanz:

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

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

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

Negativ	x	Positiv	Keine	Keine Angabe möglich
1. <i>Immer auszufüllen:</i> Erläuterung Klimaauswirkungen: Was sind die Auswirkungen des Beschlusses/des berichteten Sachverhalts auf das Klima, warum gibt es keine oder warum ist keine Angabe möglich?				
Die Auswirkungen auf das Klima sind positiv, da die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Wohngebiet Kalksbecker Heide“ Änderungen umfasst, die dem Klimaschutz/der Klimaanpassung zu Gute kommen: <ul style="list-style-type: none">- Zulassen von hellem und damit reflexionsstarkem Verblendmauerwerk- Zulassen von Holz- und Putzfassaden- Zulassen von Solardachziegeln als Alternative zu Aufdach-Modulen- Zulassen von Gründachziegeln bzw. der Möglichkeit, auch Steildächer zu begrünen				
2. <i>Bei negativen Auswirkungen auszufüllen:</i> Welche <u>weiteren</u> Potenziale gibt es zur Verminderung von negativen Klimawirkungen und zur Stärkung der Klimaanpassung, die im vorliegenden Beschluss/Bericht <u>noch nicht berücksichtigt</u> wurden? Warum wurde sich gegen Optimierungsoptionen entschieden, wenn diese im Planungsprozess bereits betrachtet wurden?				

Anlagen

1. Bebauungsplan Nr. 147 „Wohngebiet Kalksbecker Heide“, Blatt 1 Stand erneute Beteiligung
2. Bebauungsplan Nr. 147 „Wohngebiet Kalksbecker Heide“, Blatt 2 Stand erneute Beteiligung