

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

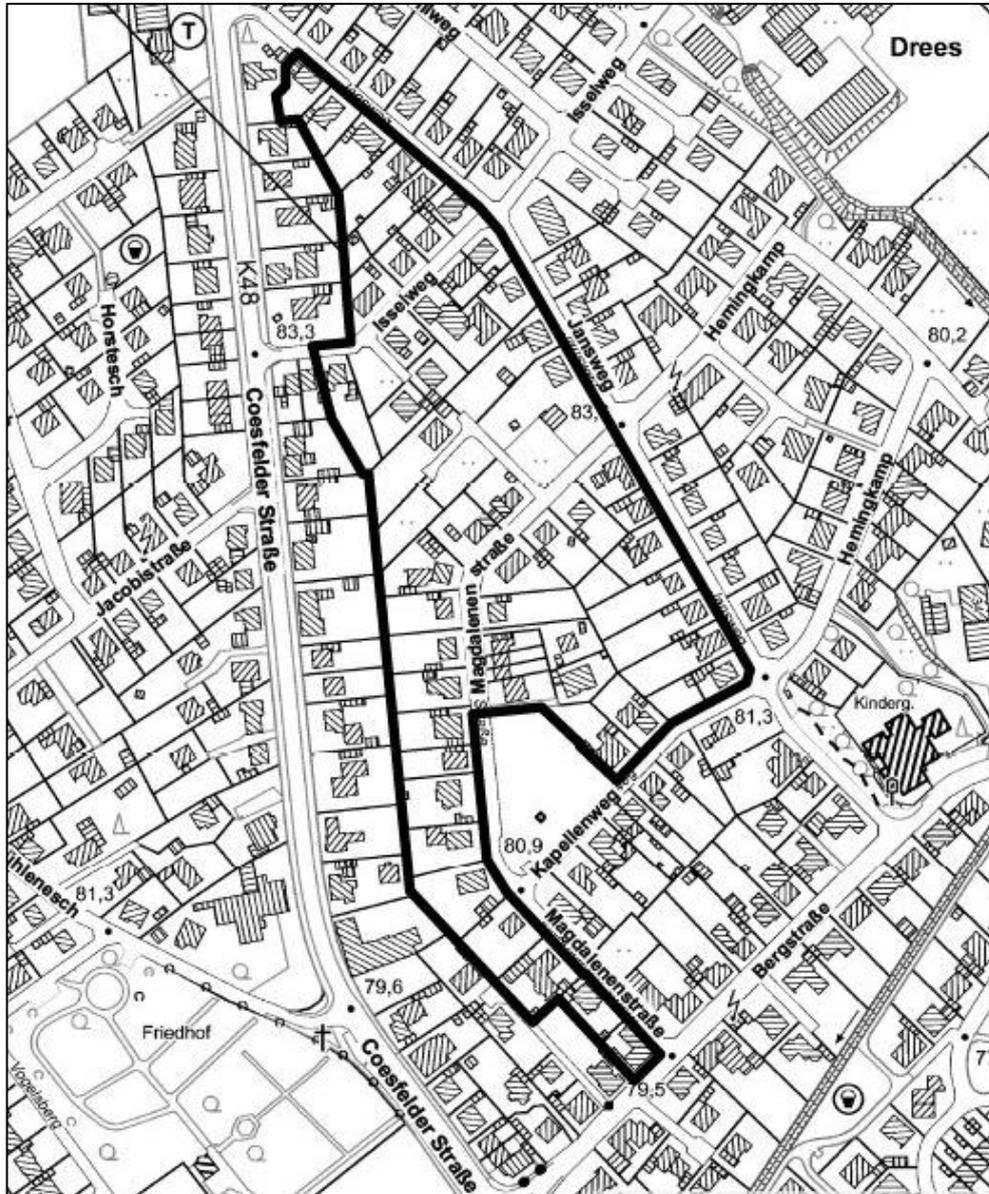


Abbildung 1: Auszug Amtliche Basiskarte NRW (Geltungsbereich des Bebauungsplans ist hier schwarz hervorgehoben), © Kreis Coesfeld (2021) Datenlizenz Deutschland – Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

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

Stand: 12.07.2023
Entwurf zur Offenlage

Inhalt

1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
2.	Geltungsbereich, stadträumliche Lage,.....	5
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.2	Stadträumliche Lage, Umgebung, vorhandene Nutzungen.....	7
3.	Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen bzw. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen	7
3.1	Regionalplan	7
3.2	Flächennutzungsplan.....	8
3.3	Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche	8
3.4	Bestehendes Planungsrecht.....	8
3.5	Planverfahren.....	9
4.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
4.1	Planungskonzept / städtebauliche Konzeption	10
4.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	10
5.	Technische Infrastruktur	11
5.1	Verkehrliche Erschließung.....	11
5.2	Versorgung des Gebietes: Gas, Strom, Wasser.....	11
5.3	Löschwasserversorgung.....	11
5.4	Entwässerung	11
5.5	Abfallentsorgung.....	12
6.	Umweltbelange.....	12
7.	Realisierung der Planung und Kosten	13
8.	QUELLENVERZEICHNIS	13

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.

Damit die politischen Entscheidungsträger eine Zielrichtung im Bebauungsplan in dem Straßendreieck Jansweg/Bergstraße/Coesfelder Straße bestimmen konnten,

sollte in dem stark von Einzeleigentümer:innen geprägten Gebiet zunächst ein Meinungsbild abgefragt werden, in welche Richtung eine städtebauliche Steuerung im Plangebiet erfolgen soll. Die Fragestellungen in Vorlage 008/2022 lautete:

- Soll eine Nachverdichtung im Plangebiet bewusst weiter ermöglicht werden und Wohnraum für die stark gestiegene Wohnungsnachfrage in Coesfeld/Lette planungsrechtlich ermöglicht werden? Die Innenverdichtung vor Inanspruchnahme immer weiterer Außenbereichsflächen zu forcieren ist durchaus ein Raumordnungsziel. Wenn eine Nachverdichtung gewollt und unter Betrachtung der vorhandenen Infrastruktur machbar ist, muss im Bauleitplanverfahren festgelegt werden, in welchem Maße und mit welcher Regelungsdichte sie stattfinden soll.
- Oder soll bewusst der Status Quo festgeschrieben werden und ganz bewusst eine bauliche Entwicklung nur zurückhaltend zugelassen werden und vor allem Mehrparteienhäuser ausgeschlossen werden, um den Gebietscharakter zu wahren? Einige wenige restriktive Stellschrauben reichen, um das zu bewirken.

Um eine zwischenzeitliche Fehlentwicklung zu vermeiden, wurde parallel mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 166 „Wohngebiet Jansweg/Bergstraße/Coesfelder Straße“ eine Veränderungssperre erlassen.

Anfang 2022 wurde anhand einer Informationsveranstaltung und einer anschließenden schriftlichen Abfrage mittels Formblatt ein Meinungsbild der Anwohner:innen eingeholt, ob und in welche konkrete Richtung sie ein Steuerungserfordernis für ihr Quartier sehen oder nicht.

Insgesamt liegt für zwei Drittel des Plangebiets eine Rückmeldung vor (Formblatt und/oder Unterschriftenliste unter der Stellungnahme der Nachbarschaft). Das in der öffentlichen Beschlussvorlage 092/2022 als uneinheitlich beschriebenes Meinungsbild der Eigentümer:innen wird seitens der Verwaltung nach Wiederaufnahme der Projektbearbeitung und erneuter Betrachtung der Rückmeldungen nicht mehr als derart uneinheitlich gesehen. Vielmehr ergibt sich bei der Betrachtung des Übersichtsplans der Rückmeldungen (siehe Abbildung 2), welcher die Ergebnisse aus dem Formblatt als auch der Unterschriftenliste zeigt, eine doch deutliche Tendenz in Richtung des Wunsches nach einem restriktiven Bebauungsplan (maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude). Sehr eindeutig in dieser Hinsicht sind die Rückmeldungen der direkten Nachbarn des Grundstücks, für welches der Bauantrag für das Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten gestellt wurde. Zudem kommt es auch auf allgemeine städtebauliche Zielsetzungen an, aus denen das Steuerungserfordernis abzuleiten ist.

Die detaillierte Auswertung der Rückmeldungen der Eigentümer:innen ist in der öffentlichen Beschlussvorlage 092/2022 dargelegt.

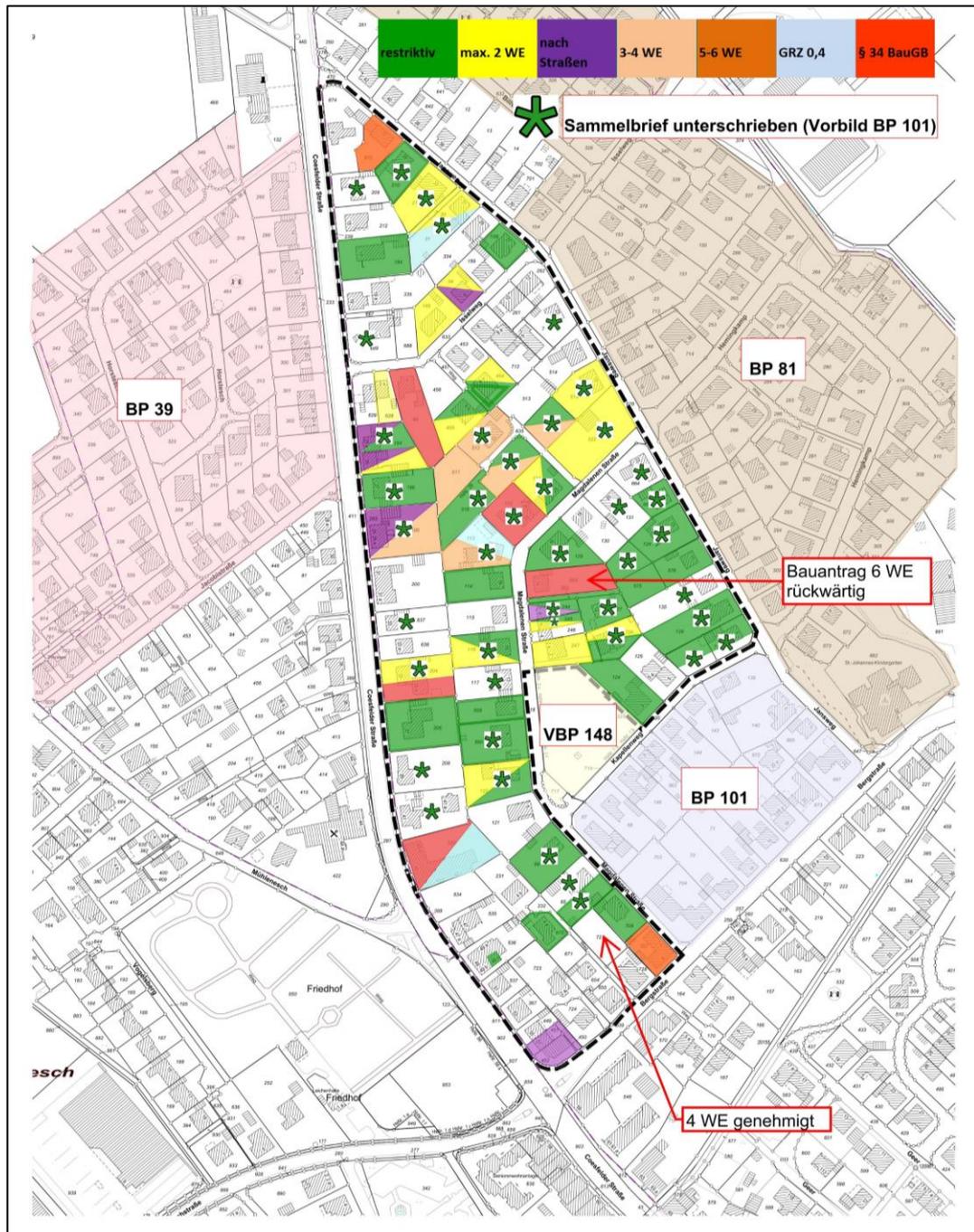


Abbildung 2 Auswertung der abgegebenen Rückmeldungen zur Abfrage des Meinungsbildes der Eigentümer:innen Stand 29.03.2022 (Auszug Amtliche Basiskarte NRW (Geltungsbereich des Bebauungsplans ist hier schwarz hervorgehoben), © Kreis Coesfeld (2021) Datenlizenz Deutschland – Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

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. Das einheitliche Ziel der Bebauungspläne ist es, für die Plangebiete eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die städtebaulichen und umweltbezogenen Zielsetzungen im Einzelnen sind:

- Erhaltung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur (Sicherung des Gebietscharakters für Ein- und Zweifamilienhäuser),
- eine nur geringe Nachverdichtung der Grundstücke

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.

Für das Plangebiet soll zukünftig weiter gelten, dass die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt wird.

Lediglich aus der oben genannte 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.

Dieses verbleibende 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.

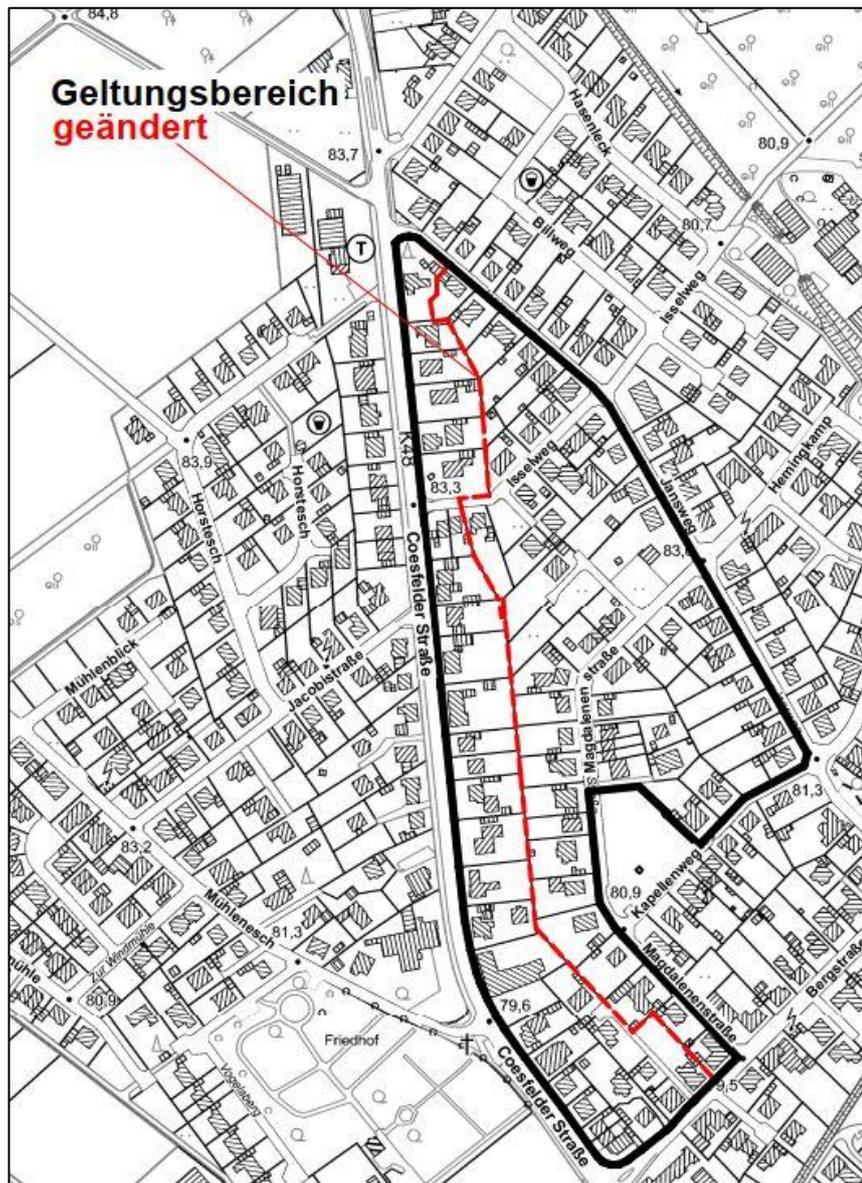


Abbildung 3 :Geänderter Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 166 (Auszug Amtliche Basiskarte NRW (Geltungsbereich des Bebauungsplans ist hier schwarz hervorgehoben), © Kreis Coesfeld (2021) Datenlizenz Deutschland – Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

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, 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.

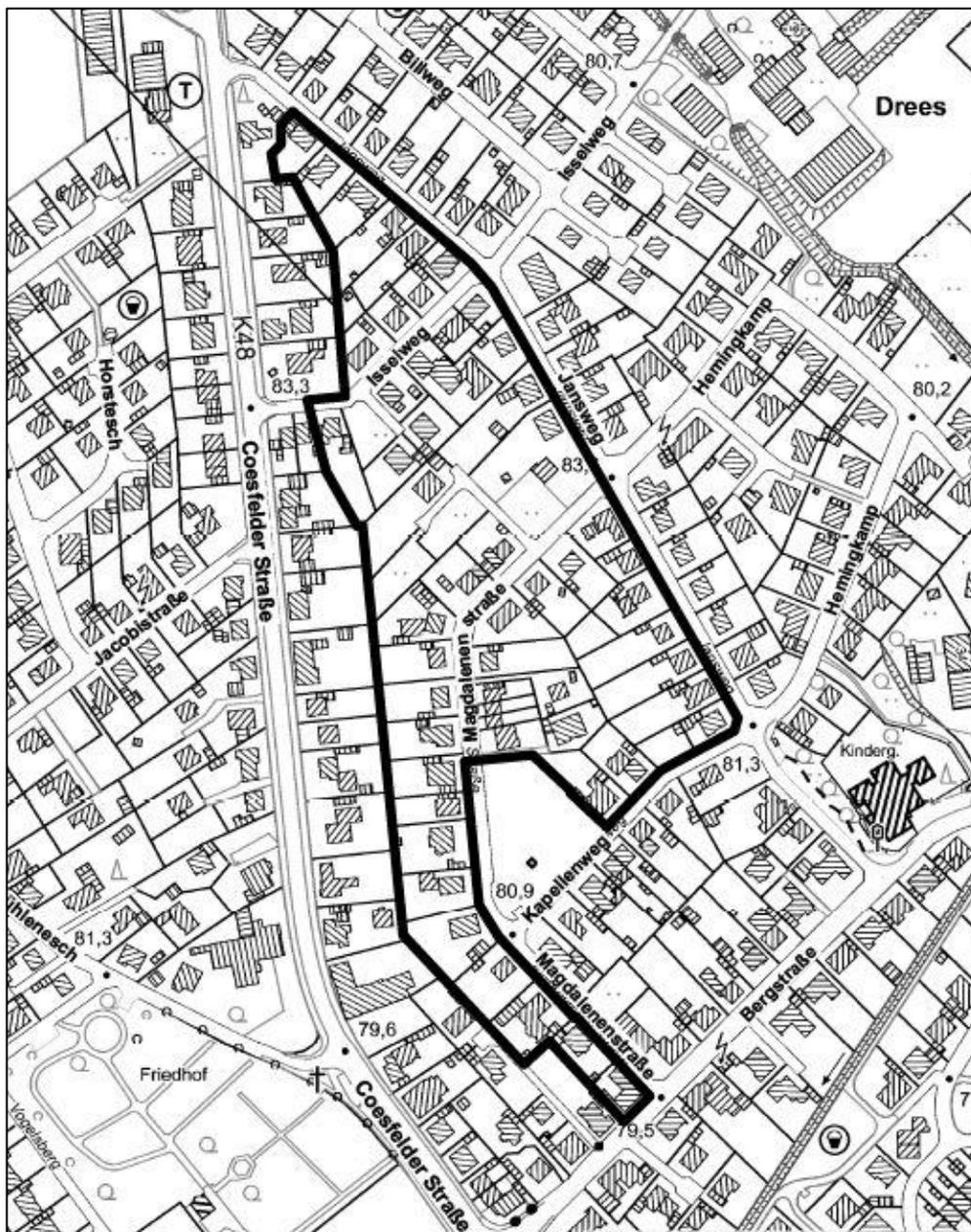


Abbildung 4: Neuer Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 166 (Auszug Amtliche Basiskarte NRW (Geltungsbereich des Bebauungsplans ist hier schwarz hervorgehoben), © Kreis Coesfeld (2021) Datenlizenz Deutschland – Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-del/by-2-0))

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.

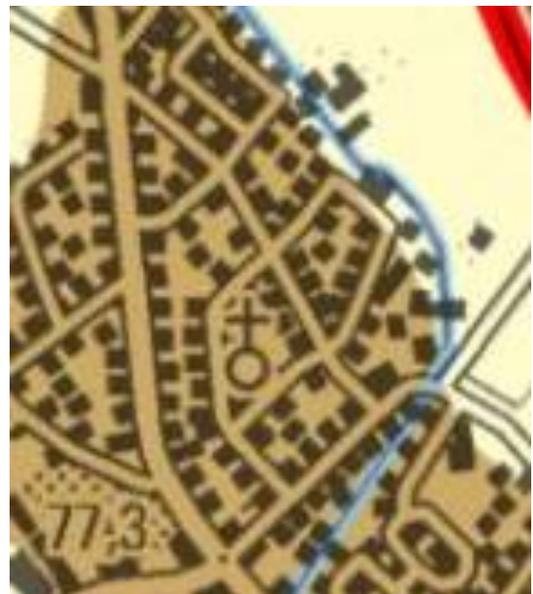


Abbildung 5: Ausschnitt Regionalplan
(Bezirksregierung Münster 2023)

3.2 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.

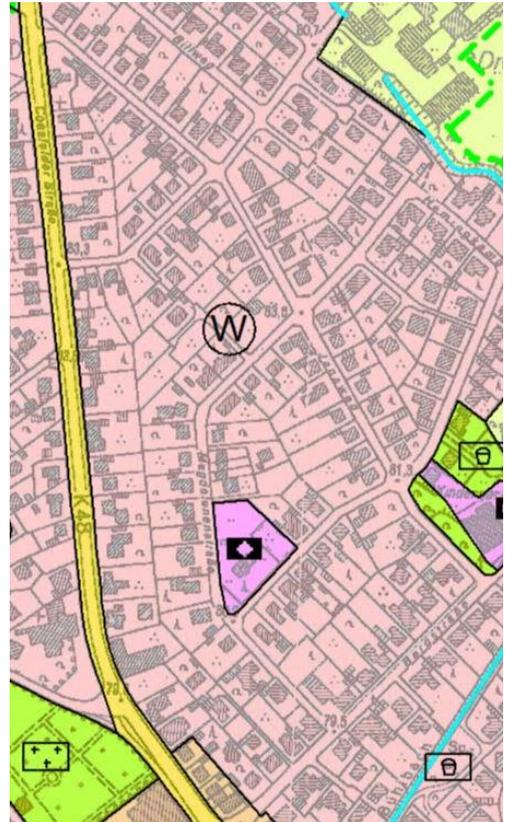


Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Stadt Coesfeld 2017)

3.3 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).

3.4 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.“

3.5 Planverfahren

Das Planverfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ 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 (unbepannter 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 Gesamt-Grundfläche im Plangebiet ist mit einer Plangebietsgröße von ca. 48.000 m² kleiner als 20.000 m² (gem. § 19 BauNVO wird unter der zulässigen Grundfläche der Anteil des Baugrundstücks verstanden, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Hier ca. 19.200 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 Innenentwicklung zählen, die nicht als Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung zu beurteilen sind. Dabei ist anerkannt, dass auch die Bebauungsplanaufstellung mit dem Zweck, vorhandene städtebauliche Strukturen zu sichern, die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen nur in wenigen Beziehungen zu ändern oder die Zulässigkeit von Vorhaben zu beschränken, eine Maßnahme der Innenentwicklung sein kann. Der Bebauungsplan Nr. 166 verfolgt das Ziel, eine moderate Bebauung an bislang unbebauten Stellen zuzulassen und deren Realisierung durch eine restriktive Festsetzung (Begrenzung der Wohneinheiten) zu steuern, gleichzeitig den Gebietscharakter zu wahren. Dass durch den Plan insgesamt eine geringere Bebauung als möglicherweise nach § 34 BauGB zulässig festgesetzt wird, steht der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht entgegen.

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
Beschluss über Veränderungssperre	17.02.2022
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	24.02.2022
Bekanntmachung Veränderungssperre	24.02.2022
Offenlagebeschluss	vrsl.24.08.2023

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, welches immerhin eine klare Tendenz in Richtung des Wunsches eines restriktiven Bebauungsplans zum Erhalt der Gebietsstruktur zeigte, soll auch die städtebauliche Zielsetzung ein 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.

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.

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

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 Starkregeneignissen 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 Hochwasserschutzplans des Bühlbaches erarbeitet. Auf dieser Basis können zukünftig Festsetzungen und Schutzmaßnahmen festgelegt werden. Auswertbare Ergebnisse werden Ende dieses Jahres vorliegen. Generell bedeutet eine Nachverdichtung im Sinne einer höheren Versiegelung immer eine Verschlechterung des Entwässerungskomforts für die bestehende Bebauung.

5.5 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.

Anmerkung:

Die regelmäßig in Bauleitplanverfahren aufgelisteten Hinweise oder seitens der Träger öffentlicher Belange eingebrachten Hinweise zu

- Bodeneingriffen und Bodendenkmälern
- Kampfmittel
- Bodenschutz/Grundwasserschutz
- Entwässerung (Überflutungsschutz, Rückstausicherung, Abwasser)
- Altlasten
- Leitungen
- Löschwasserversorgung
- Artenschutz
- Bergbau
- Klimaschutz

werden im Rahmen der Genehmigungsplanung nach § 34 BauGB geregelt.

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 Bebauungsplanes Nr. 166 „Wohngebiet Jansweg/Bergstraße/Coesfelder Straße“ erfolgt gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung, s. Pkt. 3.5) 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

- Schutzgutes Wasser (Grundwasserschutz / Gewässerschutz / Hochwasserschutz)
- Schutzgut Luft / Klima
- Schutzgut Landschaft
- Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

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

7. 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.

8. 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 Biotope 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,
Stand Juli 2023

Die Bürgermeisterin
Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung, Verkehr



im Auftrag
Nicole Pöppelmann