

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 61a
„Ehemaliger Spielplatz Hengtekamp“

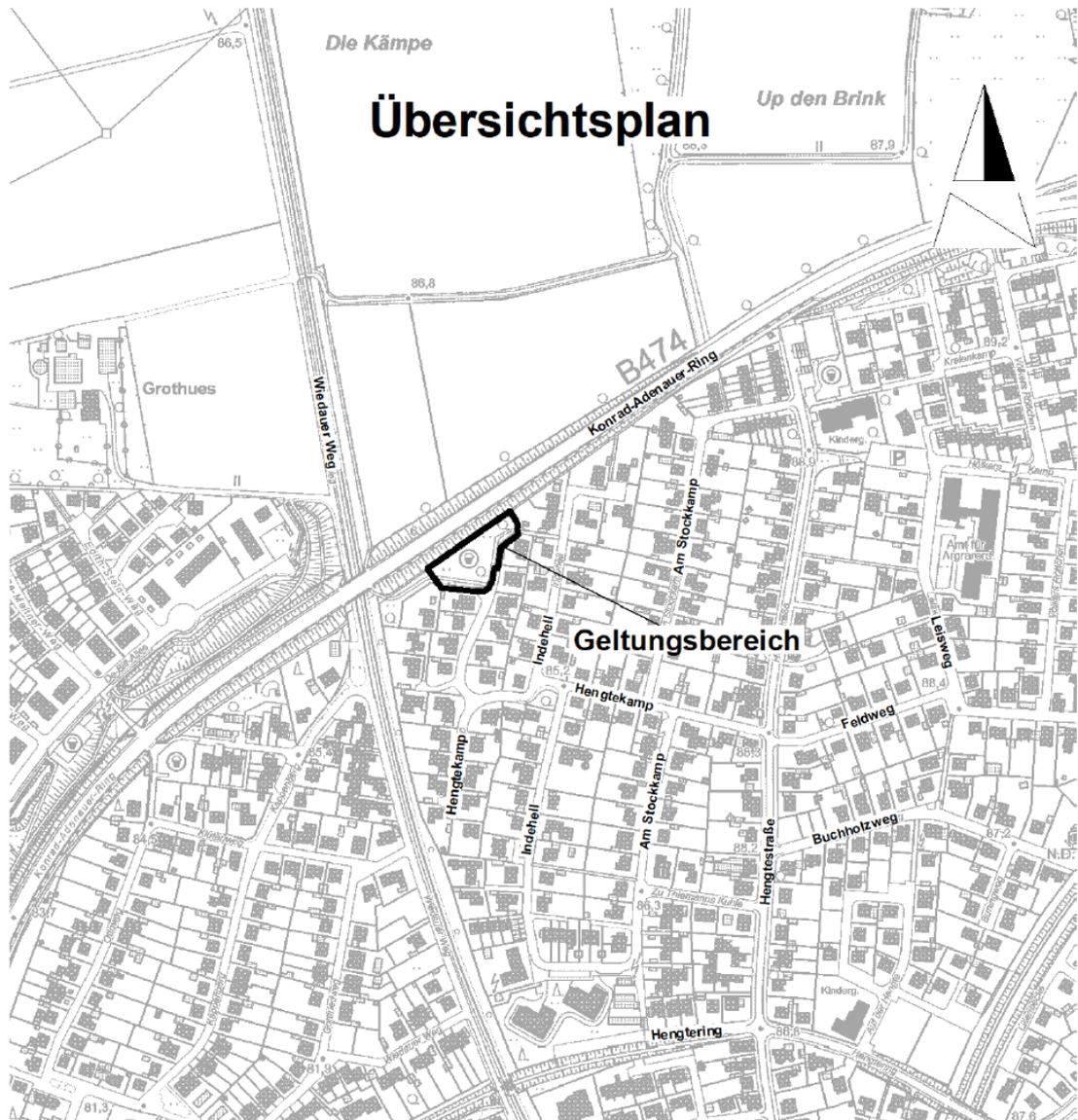


Abbildung 1: Auszug Amtliche Basiskarte NRW (Geltungsbereich des Bebauungsplans ist hier schwarz hervorgehoben), © Kreis Coesfeld (2021) Datenlizenz Deutschland – Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

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

Stand: 25.01.2020
Entwurf zur Freigabe der Offenlage (Ratssitzung am 18.02.2021)

Inhalt

Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
1.1 Anlass	1
1.2 Ziel und Zweck	2
2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.2 Stadträumliche Lage, Umgebung, vorhandene Nutzungen	3
3. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen bzw. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen	4
3.1 Regionalplan	4
3.2 Flächennutzungsplan	4
3.3 Landschaftsplan	5
3.4 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche	5
3.5 Bestehendes Planungsrecht	7
3.6 Planverfahren.....	8
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.1 Planungskonzept / städtebauliche Konzeption	9
4.2 Art der baulichen Nutzung	9
4.2.1 Allgemeines Wohngebiet	9
4.2.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	10
4.3 Maß der baulichen Nutzung	10
4.3.1 Grundflächenzahl	10
4.3.2 Zahl der Vollgeschosse	10
4.3.3 Höhe der baulichen Anlagen.....	11
4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
4.4.1 Bauweise	11
4.4.2 Baulinien / Baugrenzen.....	11
4.4.3 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	12
4.5 Grünflächen	13
4.6 Verkehrliche Erschließung	13
4.7 Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen	14

4.7.1	Dachbegrünung (Pflanzgebot)	14
4.7.2	Bindung für den Erhalt von Bäumen (Erhaltungsgebot)	14
4.8	Lärmschutz	15
4.9	Gestalterische Festsetzungen	17
4.9.1	Baukörpergestaltung	18
4.9.2	Außenwandflächen	18
4.9.3	Dachgestaltung	18
4.9.4	Vorgärten	19
4.9.5	Private Freiflächen	20
4.9.6	Einfriedungen	20
5.	UMWELTBELANGE	21
5.1	Schutzgut Mensch	21
5.1.1	Immissionsschutz (Luftverunreinigungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen)	22
5.1.2	Lärmschutz	22
5.1.3	Freizeit / Erholung	22
5.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	22
5.3	Schutzgut Boden / Fläche	25
5.4	Schutzgut Wasser	25
5.4.1	Gewässerschutz / Hochwasserschutz	25
5.4.2	Grundwasserschutz	26
5.5	Schutzgut Luft / Klima	27
5.6	Schutzgut Landschaft	27
5.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	27
5.8	Hochwasserschutz / Starkregenereignisse	28
5.9	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern / Fazit	28
6.	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	28
6.1	Versorgung des Gebietes: Gas, Strom, Wasser	28
6.2	Löschwasserversorgung	29
6.3	Entwässerung	29
6.4	Abfallentsorgung	29
7.	SONSTIGE BELANGE	29

7.1	Bodendenkmäler	29
7.2	Kampfmittel	30
7.3	Altlasten	30
7.4	Sonstige Belange / Hinweise	31
7.5	Einsichtnahme von Vorschriften und Gutachten	31
8.	REALISIERUNG DER PLANUNG UND KOSTEN	31
	FLÄCHENBILANZ	32

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass

In den Jahren 2012 und 2013 wurde in einer Arbeitsgruppe das Spielplatzangebot im Stadtgebiet hinsichtlich Erforderlichkeit aufgrund stark zurückgegangener Frequenz sowie Unterhaltungs- und Pflegeaufwand untersucht. Zum einen ging insbesondere die Zahl der Kinder in Neubaugebieten, die in den 1960er bis 1980er Jahre entstanden sind, stark zurück, zum anderen änderte sich das Nutzerverhalten der Altersgruppen. Zudem wurde das Ziel formuliert, die Zahl der Spielplätze zugunsten einer besseren Ausstattung ausgewählter Spielplätze zu reduzieren. Der Rat der Stadt Coesfeld hat dann in seiner Sitzung am 10.10.2013 (Vorlage 188/2013) die Anpassung des Angebotes von Kinderspielplätzen beschlossen.

Unter anderem wurde der Spielplatz am Hengtekamp aufgrund der sich veränderten demografischen Zusammensetzung der Nachbarschaft und der daraus resultierenden mangelnden Frequentierung aufgegeben und zunächst zu einer Wiesenfläche zurückgebaut, aber als mögliches Nachnutzungspotential für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern analog des Umfeldes eingestuft.

Gemäß Baulandbeschluss von 2006 hat sich durch Ratsbeschluss die Stadt Coesfeld dazu bekannt, zuerst mögliche Bebauungspotenziale im Innenbereich der Stadt zu nutzen. Im Beschluss 1 aus der Vorlage 028/2006 ist zum Thema der baulichen Nachverdichtung folgendes festgehalten:

- Die Schließung von Baulücken, die Arrondierung des Siedlungsrandes, die Nutzung von Brachflächen oder untergenutzten Flächen und die Nachverdichtung insbesondere in zentrumsnahen Lagen haben Vorrang vor der Neuerschließung.
- Möglichst organische Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur.
- Gute Anbindung an das Stadtzentrum oder bestehende Nebenzentren.
- Ausnutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur (Straßen, Wege, Ver- und Entsorgung).
- Stärkung der vorhandenen und langfristig zu sichernden sonstigen Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Spielbereiche, Grundversorgung).

Auch im Rahmen des 2018 erarbeiteten Integrierten Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept der Stadt Coesfeld wurde erneut herausgearbeitet, dass der Außenraum zu schützen sei, indem bauliche Nachverdichtungspotentiale zuerst genutzt werden. Gemäß den Klimaschutz- und Stadtentwicklungszielen der Bundes- und Landesplanung ist die Nachverdichtung positiv zu bewerten.

Grundsätzliches Ziel der Stadtentwicklung ist es, den kompakten Siedlungskörper der Stadt beizubehalten und gleichzeitig Wohnbauland in einem attraktiven Wohn- und

Lebensumfeld zu schaffen. Im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit Grund und Bodens wird der Innenentwicklung – hier: Nachverdichtung – vor dem Eingriff in Außenbereichsflächen der Vorrang gegeben. Die vorgesehene Planung trägt dazu bei, Nachverdichtungspotenziale im Stadtgebiet zu nutzen.

1.2 Ziel und Zweck

Gemäß § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplan Nr. 61a „Ehemaliger Spielplatz Hengtekamp“ soll aufgestellt werden, um insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen.

Im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit Grund und Bodens wird der Innenentwicklung – hier: Nachverdichtung – vor dem Eingriff von Außenbereichsflächen der Vorrang gegeben.

Da der Bedarf nach Bauflächen in Coesfeld weiterhin anhält, soll nun im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61a „Ehemaliger Spielplatz Hengtekamp“ für die ehemalige Spielplatzfläche bzw. für Teile der mit einem Pflanzgebot belegten Grünfläche eine bauliche Nutzung mit Wohngebäuden ermöglicht werden. Nach bisherigem Planungsrecht wäre dies nicht möglich.

Damit die Fläche des ehemaligen Kinderspielplatzes am Hengtekamp künftig als Wohnbaufläche für zwei Ein- bis Zweifamilienhäuser genutzt werden kann, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61a „Ehemaliger Spielplatz Hengtekamp“ erforderlich.

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61a „Ehemaliger Spielplatz Hengtekamp“ liegt rd. 1 km nordwestlich des Coesfelder Innenstadtkerns. Das Gebiet ist rd. 1.960 m² groß. Es liegt im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 61 „Indehell“ und umfasst einen 1.846 m² großen Teil des Flurstücks 603 (ehemalige Spielplatzfläche/Grünfläche) sowie einen 112 m² großen Teil des bestehenden Fuß- und Radweg (Flurstück 596) (alle Flur 34, Gemarkung Coesfeld-Stadt).

Im Nordwesten angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich die Böschung des Konrad-Adenauer-Rings (B 474) sowie ein kleiner Entwässerungsgraben am Fuß des Walls. Nördlich, östlich und südlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Im Nordwesten – ca. 50 m Luftlinie entfernt – liegt die Bahnstrecke Dortmund-Enschede.

des Bebauungsplans Nr. 61 sind die Häuser mit überwiegend hellem/beigen Klinker oder weißer Putzfassade geprägt.

Die Bauernschaft Brink und das Baugebiet Nord-West sind über eine wassergebundene ausgebaute Fuß- und Radwegeverbindung, die im Süden und Osten über das Plangebiet führt, an den Hengtekamp und somit an das Stadtgebiet angeschlossen.

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.

Gleichzeitig ist für das Plangebiet ein Bereich für Grundwasser- und Gewässerschutz mit dem Ziel, Grundwasser und Gewässer zu schützen, festgelegt. Die Grundwasser- und Gewässerschutzbereiche sind Vorranggebiete, die nicht zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten haben. Alle Vorhaben sind unzulässig, die die Nutzung der Grundwasservorkommen einschränken oder gefährden. Bei Überlagerung von Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz und Siedlungsbereichen sind durch die Bauleitplanung verbindliche Regelungen zu treffen, um Wassergefährdungen auszuschließen und die natürliche Grundwasserneubildung zu gewährleisten. Da der Bebauungsplan lediglich einen kleinen Bereich (zwei Grundstücke) versiegelt, ist von einer Wassergefährdung nicht auszugehen (s. Kapitel 5.4.).



Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan (Bezirksregierung Münster 2020)

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

3.2 Flächennutzungsplan

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

Gemäß § 8 (2) 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf keiner Anpassung im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) 2 BauGB.



Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

3.3 Landschaftsplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans existiert kein Landschaftsplan.

3.4 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche

Durch die Planung des Bebauungsplanes Nr. 61a werden keine der in § 20 (2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgeführten Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturpark, Naturdenkmal oder geschützter Landschaftsbestandteile) berührt¹.

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet (Berkel, DE-4008-301) liegt etwa 1,3 km entfernt östlich des Plangebietes. Der nächstgelegene nördlich gelegene Naturpark befindet sich etwa 150 m weiter im Norden. Nördlich des Konrad-Adenauer-Rings beginnt ein Naturschutzgebiet. Aufgrund der Entfernung, der Barrierewirkung durch die Straße und die flächenmäßig geringe Neubaumöglichkeiten von Wohnhäusern sind Beeinträchtigungen nicht zu befürchten.

¹ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) (2021a): Landschaftsinformationen. Online unter: <http://infos.api.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos> (angerufen am 14.01.2021)

durch Straßen, überbaute oder landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen abgetrennt, so dass ein funktionaler Zusammenhang nicht gesehen werden kann und eine Einflussnahme auf die Biotope durch die Überplanung der hier betrachteten Grünflächen auszuschließen ist.



Abbildung 6: Schutzwürdige Biotope (LANUV NRW 2021b, eigene Markierung)

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangrundstück ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 61 „Indehell“ geltendes Planungsrecht (rechtskräftig seit dem 26.07.1975). Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den jetzigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61a die Nutzungen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Parkanlage sowie eine öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg) fest. Das Plangebiet wird im Osten und Süden durch eine festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche sowie daran anschließende Allgemeine Wohngebiete eingerahmt. Nordwestlich ist eine Entlastungsstraße in Dammlage aufgrund der Brücke über der Bahnlinie mit Lärmschutzanlagen (Wand) festgesetzt. Die danach abfallende Grünfläche entlang der Entlastungsstraße dient mit einer Tiefe von mindestens drei Metern dem Immissionsschutz und ist – ergänzend zu einem Teilbereich des Spielplatzes - wirksam mit Bäumen und Sträuchern abzapflanzen (Schrägschraffur).

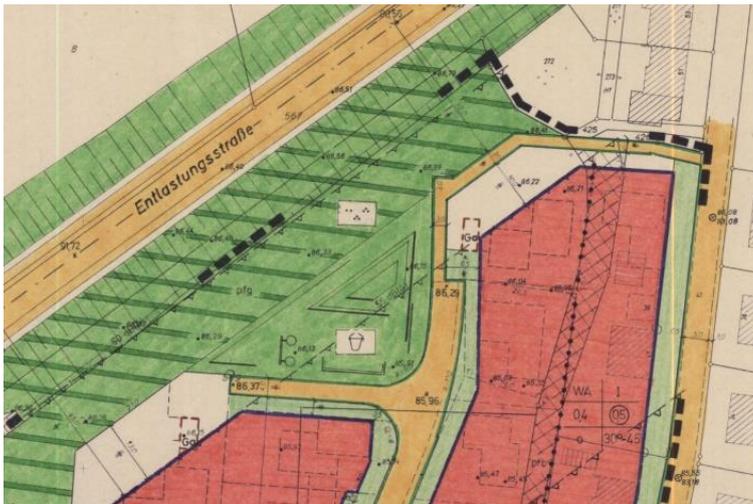


Abbildung 7: Auszug Bebauungsplan Nr. 61 „Indehell“ (Stadt Coesfeld 1975)

3.6 Planverfahren

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

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innentwicklung und Nachverdichtung durch das Angebot ergänzender Bauzonen im Siedlungsbestand;
- Die zulässige Gesamt-Grundfläche im Plangebiet ist mit einer Plangebietsgröße von 1.958 m² kleiner als 20.000 m²;
- Die Planung ermöglicht / umfasst keine Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Bereiche betreffen;
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von relevanten Schutzgütern liegen ebenfalls nicht vor, Natura-2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt.

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

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	18.02.2021
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	19.02.2021
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	27.02. bis 12.04.2021
Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	27.02. bis 12.04.2021

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Planungskonzept / städtebauliche Konzeption

Wesentliches Ziel ist es, die brachliegende ehemalige Spielplatzfläche am Hengtekamp nachzuverdichten, um Wohnraum beispielsweise für Familien zu schaffen. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Neubauten schaffen. Die im Jahr 1983 als Wohnsiedlung errichtete und heute noch prägende ein- bis zweigeschossigen Einzelhausbebauung (Doppelhäuser bilden die Ausnahme) mit Satteldächern an der Straße „Hengtekamp“ soll in ihrer Grundaussage fortgesetzt werden. Daher sollen sich die Festsetzungen an denen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 61 „Indehell“ orientieren und gleichzeitig den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen angepasst werden.

Die Situation des Grundstücks am Ende des Stichts Hengtekamp und die Durchwegung für Fußgänger:innen und Radfahrende bildet eine besondere Situation, die entsprechende Festsetzungen bedarf. Im Zuge der Nachverdichtung ist es notwendig, den vorhandenen Fuß- und Radweg geringfügig zu verlegen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Allgemeines Wohngebiet

In Anlehnung an die vorhandenen Strukturen wird das Plangebiet überwiegend als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des Allgemeinen Wohngebietes sollen eingeschränkt werden, um die städtebauliche Eigenart (Gebietscharakter) in dem Wohngebiet die Wohnnutzung weiter zu wahren und das Verkehrsaufkommen zu regulieren. Mit dieser Festsetzung soll eine behutsame Nachverdichtung in einem bestehenden WA ermöglicht werden.

Allgemein zulässig sind nach § 4 (2) BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nach § 4 (3) BauNVO, werden folgend sonstigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Obwohl der Bebauungsplan Nr. 61 die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zuließ, sollen aufgrund der Lage der im Plangebiet Nr. 61a befindlichen Grundstücke in einer Sackgasse diese ausgeschlossen werden.

Im Gemeindegebiet der Stadt Coesfeld finden sich ausreichende andere Möglichkeiten für deren Ansiedlung. Das mögliche Interesse von Eigentümern, Anlagen dieser Art an diesem Standort ansiedeln zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen.

4.2.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Zum Erhalt des Charakters eines Einfamilienhausgebietes soll die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude begrenzt werden. Durch diese Festsetzung sollen Mehrfamilienhausbebauung und damit übergroße Einzelgebäude vermieden werden, die sich städtebaulichen nicht in die kleinteilige Einfamilienhausstruktur einfügen würden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Schaffung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes auf dem ehemaligen Spielplatz in Ergänzung zur bebauten Nachbarschaft wird das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 16 (2) BauNVO insbesondere bestimmt durch folgende Festsetzungen:

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Zahl der Vollgeschosse sowie
- der Höhe der baulichen Anlagen.

Damit die künftige Bebauung sich in das vorhandene Umfeld einfügt, werden im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61 „Indehell“ übernommen und den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen weiter angepasst.

4.3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der in § 17 (1) BauNVO genannten Obergrenze der GRZ für WA-Gebiete. Der Wert 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. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

4.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Geschosshöhe ist bestandsorientiert auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Im Zusammenhang mit der maximalen Gebäudehöhe werden die Grundproportionen der Hauptgebäude städtebaulich verträglich festgesetzt.

4.3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Sämtliche Höhenangaben im Bebauungsplan sind Höhen in Meter über Normalhöhennull (NHN), um die Höhenangaben eindeutig zu beschreiben. NHN ist die aktuelle Bezeichnung der Bezugshöhe für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992. Damit sind alle Höhenvorgaben eindeutig beschrieben.

Damit sich die geplante Bebauung in die Umgebung einfügt, wird im Bebauungsplan die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (First- und Traufhöhe) festgesetzt. Die geplanten Gebäudehöhen Traufe 91,0 m NHN und First 96 m NHN entsprechen einer Traufhöhe von ca. 4,5 m und einer Firsthöhe von ca. 9,5 m. Sie fallen zwar höher aus als im Bestand der Umgebungsbebauung, berücksichtigen jedoch die aktuellen Bauweisen mit Dachneigungen bis 45°, die statt Keller einen Spitzboden und lösen städtebaulich keine bedrängende Wirkung dar oder verschatten Nachbargrundstücke unzumutbar.

Bei der Höhenangabe ist berücksichtigt, dass der Überflutungsschutz der Erdgeschosszonen gewährleistet werden kann.

Geländepunkte in m üNHN sind als Orientierung in die Grundlagenkarte aufgenommen, sind jedoch keine festgesetzten Punkte.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

4.4.1 Bauweise

Angepasst an die vorhandene und angrenzende Bebauung und an das Planungskonzept wird für das Plangebiet gem. § 22 (4) BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig, um diese „Gebäudetypen“ der bereits vorhandenen Bebauung der Nachbarbebauung anzupassen. Hausgruppen sind für eine Stichendlage des Grundstückes in ihrer Dichte ungeeignet.

4.4.2 Baulinien / Baugrenzen

In dem Plangebiet werden zur Steuerung der geplanten Bebauung die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 (3) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen in Form eines großzügigen Baufeldes bestimmt. Ausnahmen sind nur im Umfang der Möglichkeiten der BauNVO durchführbar. Auf diese Weise kann die Aufteilung der Grundstücke und auch der Standort der Hauptgebäude flexibel erfolgen.

Zur Vermeidung von Schäden an den im Bebauungsplan festgesetzten Bäumen (vgl. Kap. 4.6), werden die Baugrenzen im Osten und Süden mit einem entsprechenden

Abstand zu den Bäumen festgesetzt. Gem. der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4)³ sollen Baukörper einen Mindestabstand zum Stamm einhalten, der das Vierfache des Stammumfangs beträgt.

Im Nordwesten des Plangebietes ergibt sich der Verlauf der Baugrenzen aufgrund des gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz geforderten Abstands baulicher Anlagen zu Bundesstraßen. Längs der B 474 (Konrad-Adenauer-Ring) haben bauliche Anlagen jeder Art einen Abstand von mindestens 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einzuhalten (s. Hinweis Nr. 10). Die Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, wird in dem Bebauungsplan Nr. 61a „Ehemaliger Spielplatz Hengtekamp“ durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche entsprechend gesichert (s. Kapitel 4.5).

4.4.3 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Ebenerdige Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den zeichnerisch festgesetzten Flächen sowie im zeichnerisch gekennzeichneten Vorgarten zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind in der als Vorgarten gekennzeichneten Fläche unzulässig. Diese Festsetzung dient dem Ziel, den für die Siedlung prägenden Vorgartenbereich von baulichen Anlagen (Carports oder Garagen) freizuhalten und durch Anpflanzungen unversiegelt zu gestalten (s. 4.9.4), um u.a. auch der Rückhaltung von Regenwasser zurückzuhalten und das Kleinklima

³ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf (1999): Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4)

zu verbessern. Zudem wird der freie Blick auf das Gebäude - auch aus dem Pkw heraus - sowie die Einsicht vom Grundstück auf die Straße nicht verhindert.

Durch diese klare Zuordnung der Standorte für Stellplätze werden die Versiegelungen durch Zufahrten reduziert und gleichzeitig auch die vorhandenen Baumstandorte geschützt.

In der „Umgrenzung der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“ des südlicheren Baugrundstücks ist ein Abstand zu der Erschließungsstraße von 5 m vorgesehen, um die besondere Ecksituation auch städtebaulich hervorzuheben und die Sicherheit im Straßenverkehr durch die Einsehbarkeit des Kreuzungsbereichs zu gewährleisten. Die Festsetzung des Abstands von mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie wurde zudem aus dem Bebauungsplan Nr. 61 „Indehell“ übernommen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO sind im planerisch festgesetzten Vorgartenbereich unzulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind gärtnerisch begrünte Anlagen für Fahrräder und eingehauste, gärtnerisch begrünte Anlagen für Abfallbehälter.

Die lichte Breite des Straßenraumes soll erhalten bleiben und Häuser vornehmlich den Straßenraum einrahmen.

4.5 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind im Bebauungsplan außerhalb des Allgemeinen Wohngebietes entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 61 und der geplanten Erweiterung der Parkanlage auf städtischen Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Die Beibehaltung und Festsetzung der Grünfläche im Zusammenhang mit den erhaltenswerten Bäumen dient nicht nur der Durchgrünung des Plangebietes, sondern auch dem Artenschutz (s. Kapitel 5.2).

4.6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Hengtekamp“. Der Verkehrsweg ist im Bebauungsplan Nr. 61 bereits als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Durch die Nähe zum Bahnhofpunkt „Coesfeld Schulzentrum“ mit fußläufig einem Kilometer ist der Anschluss an den ÖPNV gegeben.

Der Abschnitt des bestehenden Fuß- und Radweges, der derzeit im Süden über die ehemalige Spielplatzfläche verläuft, wird zugunsten eines größeren Baufeldes

aufgegeben. Künftig werden die Fußgänger:innen und Radfahrer:innen – außerhalb des Änderungsbereiches – über den westlich abzweigenden Stich der Straße „Hengtekamp“ geführt, der im weiteren Verlauf an die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung anschließt.

Die Darstellung des von Nordosten kommenden Fuß-/Radweg wird den tatsächlich ausgebauten Verlauf angepasst.

Die im Plangebiet befindlichen Fuß- und Radwege werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Die Bauernschaft und Baugebiet Nord-West sind über die Fuß- und Radwegeverbindung an den Hengtekamp und somit an das Stadtgebiet angeschlossen.

4.7 Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen

4.7.1 Dachbegrünung (Pflanzgebot)

Die Dachflächen baulicher Nebenanlagen (Garagen und Carports) mit Flachdächern (0-10°) sind mit heimischen Pflanzen zu begrünen. Die Fläche der Dachbegrünung beträgt mindestens 60 % der jeweiligen Gesamtdachfläche. Die Dachbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dazu sind die Bauteile fachgerecht mit einer mindestens 8 cm starken Substratschicht auszubilden.

Thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf den begrüneten Dachflächen zulässig. Neben den ökologischen Vorteilen der Dachbegrünung ist gewährleistet, dass Sonnenenergie zur Stromerzeugung oder Warmwasseraufbereitung genutzt werden kann. Ein Flachdach bietet die ideale Ausrichtung der Anlage. Die Synergieeffekte dieser Kopplung wie beispielsweise ein höherer Wirkungsgrad der Photovoltaikanlage können somit genutzt werden.

Die Festsetzung der Dachbegrünung von Flachdächern baulicher Nebenanlagen, Garagen, Carports und untergeordnete Nebengebäude oder untergeordnete Anbauten mit Flachdach soll einen Beitrag zur ökologischen und städtebaulichen Aufwertung des Plangebietes leisten.

4.7.2 Bindung für den Erhalt von Bäumen (Erhaltungsgebot)

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes werden aus städtebaulicher Sicht und entsprechend der gutachterlichen Empfehlung aus der Artenschutzrechtlichen

Prüfung (ASP 1)⁴ gem § 9 (1) Nr. 25b BauGB acht bestehende Bäume entlang der B474, drei Bäume am östlichen Rand sowie drei Bäume am südlichen Rand der ehemaligen Spielplatzfläche festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt insgesamt 14 Bäume fest. Diese Bäume haben aufgrund ihrer Größe eine besondere Raumwirkung, durch die das Ortsbild an dieser Stelle stark geprägt wird. Angesichts ihres Alters haben diese Bäume zudem eine bedeutende ökologische Wirkung, die gegenüber Neuanpflanzungen erheblich größer ist. Ein eventueller Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. Die Bäume sind im Kronen-/ Traufenbereich (Ausmaß der Baumkrone projiziert auf die horizontale Fläche rund um den Stamm) durch eine Baumscheibe oder eine bepflanzte Fläche zu schützen. Die Wurzelbereiche der festgesetzten Bäume (ca. 4faches des Stammumfangs) sind von Bebauung und jeglicher Versiegelung freizuhalten, mit Ausnahme des Fuß- und Radwegs. Der öffentliche, wassergebundene Fuß- und Radweg besteht bereits seit Jahren, die Bäume haben sich mit der Situation arrangiert.

4.8 Lärmschutz

Um die Lärmauswirkungen für das geplante Allgemeine Wohngebiet zu untersuchen, ist ein Schallgutachten erstellt worden⁵.

Geräuschquellen im Umfeld des Plangebietes sind die nordwestlich verlaufende B474/Konrad-Adenauer-Ring sowie die DB-Strecke Dortmund-Enschede. Die

⁴ Pfeifer, Friedrich (2018): Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1 für untergenutzte Grünflächen/ ehemalige Spielplatzflächen in Coesfeld, Stand: 15.06.2018. Ahaus

⁵ Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH (2018): Schalltechnische Untersuchung – Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Indehell“ in 48653 Coesfeld, Projekt-Nr. 70 373/18, Stand: 22.03.2018. Senden

ehemalige Spielplatzfläche befindet sich im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke Dortmund – Enschede sowie im Einwirkungsbereich des in Dammlage verlaufenden Konrad-Adenauer-Rings (B 474) an dessen Verlauf in früheren Jahren aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand sowie –wand) errichtet wurden.

Im Plangebiet selbst ist die Nutzung Wohnen aufgrund des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets schutzwürdig.

Der ehemalige Spielplatzbereich, als potentielle Baufläche für eine Wohnbebauung, unterliegt Lärmbelastungen, die über den Orientierungswerten der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) liegen (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts).

Am Tag unterliegt die Spielplatzfläche Hengtekamp im Mittel folgenden Lärmbelastungen:

- 55 dB(A) (Immissionsorthöhe: 2 m über Grund)
- 56-61 dB(A) (Immissionsorthöhe: 6 m über Grund).

Im Beurteilungszeitraum Nacht sind folgende Lärmbelastungen zu erwarten:

- 50 dB(A) (Immissionsorthöhe: 3 m über Grund)
- 55 dB(A) (Immissionsorthöhe: 6 m über Grund).

Zumindest im Beurteilungszeitraum Tag kann festgestellt werden, dass der Orientierungswert für Mischgebiete mit 60 dB(A) auch im Dachgeschoss noch eingehalten werden kann. Eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 5 dB(A) dürfte noch im Bereich der abwägungsgerechten Akzeptanz liegen, ohne das Erfordernis eines aktiven oder wie im vorliegenden Fall eines ergänzenden aktiven Lärmschutzes hervorzurufen. Da nicht nur in Wohngebieten, sondern auch in Mischgebieten Wohnnutzung uneingeschränkt zulässig ist, kann angenommen werden, dass gesunde Wohnverhältnisse und ausreichende Wohnruhe grundsätzlich auch dann noch gewahrt sind, wenn lediglich die für Mischgebiete geltende Orientierungswerte eingehalten werden.

Aktiver Schallschutz bietet zwar eine Pegelminderung, ist zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse nicht zwingend erforderlich und zudem aus städtebaulicher und auch wirtschaftlicher Sicht eine massive Mauer im Nordwesten für lediglich 2 Wohngebäude nicht gewünscht. In jedem Fall muss ein zumutbarer Innenpegel gewährleistet sein. Aus städtebaulicher Sicht sind aus diesen Gründen passive Lärmschutzmaßnahmen den aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand vorzuziehen und werden im Bebauungsplan festgesetzt. Nach außen abschließende Umfassungsbauteile der Gebäude sind so auszuführen, dass sie entsprechende Schalldämm-Maße der DIN 4109 aufweisen. Diese geringfügigen Anforderungen an die Schalldämm-Maße zeigen auf, dass diese bereits in der

Standardausführung bzw. durch die Anforderungen den EnEV-UVO erfüllt werden. Es sind daher keine erhöhten Anforderungen an den Schallschutz zu stellen.

In Verbindung mit den nachgewiesenen Überschreitungen des nächtlichen Orientierungswertes auch unter Beachtung der für Mischgebiete maßgeblichen 50 dB(A), könnte z. B. auf die Anordnung von Schlafräumen mit Fenstern in den zur B 474 direkt ausgerichteten, d. h. parallel zur Bundesstraße verlaufenden Gebäudeseiten verzichtet werden. Es wird festgesetzt, dass in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Ausrichtung von Fenstern zur B 474 schallgedämmte Lüftungen vorzusehen sind. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn nur oder zusätzliche Fenster in Fassaden auf der zur B 474 abgewandten Seite liegen. Im Umkehrschluss ist davon auszugehen, dass die im „Lärmschatten“ gelegenen Bereiche – die von der Lärmquelle (B 474) abgewandten Gebäudeseiten – noch angemessenen Lärmbelastungen ausgesetzt sind, die eine zumutbare Wohn- bzw. Schlafruhe bei gelegentlich geöffnetem Fenster zulassen.

Um den zu erwartenden Lärmbelastungen oberhalb der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Rahmen einer architektonischen Selbsthilfe entgegen zu wirken, ist die Ausrichtung und Lage des Gebäudes innerhalb der Baufläche ein erstes wesentliches Instrumentarium zur Konfliktbewältigung.

Abweichende Ausführungen von den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen sind möglich (z.B. architektonische Selbsthilfe, Grundrissanordnung), wenn im Rahmen der Baugenehmigung durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen sind.

Der maßgebliche Außenlärmpegel wurde mit Auslegung der DIN 4109 auf die nächtliche Lärmbelastung ermittelt, da die Differenz zwischen dem Beurteilungspegel Tag und Nacht weniger als 10 dB(A) - hier: 6,7 dB(A) - beträgt und somit die nächtliche Lärmbelastung die kritische Lärmbelastung darstellt - s. Ausführungen der DIN 4109. Der maßgebliche Außenlärmpegel errechnet sich aus dem Beurteilungspegel zzgl. einem Zuschlag von 3 dB(A). Da die nächtliche Lärmbelastung maßgeblich ist, muss der nächtliche Beurteilungspegel um 13 dB(A) erhöht werden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

Insgesamt ist somit festzustellen, dass der Bebauungsplan aus schalltechnischer Sicht realisierbar ist.

4.9 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen dienen dem Ziel, ein Mindestmaß an homogenem Erscheinungsbild zu schaffen. Um den Charakter und das Ortsbild der Siedlung zu

wahren, werden die gestalterischen Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 61a in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61 „Indehell“ getroffen. Um dieses Ziel planungsrechtlich zu sichern, werden für das Plangrundstück daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW festgesetzt.

4.9.1 Baukörpergestaltung

Um die zusammenhängende Hauseinheit bei Doppelhäusern zu sichern, sind diese profilgleich, d.h. mit einheitlicher vorderer Gebäudeflucht (Richtung Erschließungsstraße Hengtekamp), gleicher Trauf- und Firsthöhe, gleicher Dachneigung, Firstrichtung sowie einheitlich in Material und Farbe zu errichten. Diese Festlegung orientiert sich am Bestand in der unmittelbaren Umgebung.

4.9.2 Außenwandflächen

Die prägende Außenwandfläche der umliegenden Nachbargebäude ist ein rotes/rotbraunes bzw. beiges Sicht- und Verblendmauerwerk. Für das Plangebiet wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung eine Gestaltung der Außenwandflächen als beiges, rotes und rotbraunes Sicht- und Verblendmauerwerk in einem bestimmten Farbspektrum vorgesehen (vgl. TF B 2). Untergeordnet können bis zu 25 % der geschlossenen Außenwandflächen (ohne Fensterflächen je Gebäudeseite berechnet) auch andere Materialien verwendet werden. Außenwandflächen sind mit nicht glänzender Oberfläche herzustellen.

Zur Sicherung einer einheitlichen Gestaltung ist die Farbgebung der Außenwände der Garagen an die Farbgebung und die Materialien des dazugehörigen Wohngebäudes anzupassen.

4.9.3 Dachgestaltung

Dachform und Dachneigung

Die prägende Dachform der umliegenden Gebäude ist das Satteldach mit Ziegeleindeckung. Im Planbereich wird in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 61 weiterhin eine Gestaltung mit Satteldach mit einer Neigung von 30 - 45 ° vorgesehen. Andere Dachformen, insbesondere das Flachdach mit Dachbegrünung, werden hier ausgeschlossen, da die Dachlandschaft des Satteldaches in dem vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich städtebaulich prägend ist.

Die Regelungen der Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Nebengebäude und untergeordnete Anbauten an das bestehende Hauptgebäude mit einer

Grundfläche von weniger als 30 m², wenn diese als Flachdach (0-10°) ausgeführt werden. Der Anbau muss in der Höhe der Oberkante den Hauptfirst des Gebäudes mindestens 3 m unterschreiten. Dadurch bleibt das Hauptgebäude mit Satteldach weiterhin dominant und gleichzeitig werden Dachbegrünungen der Anbauten sichergestellt.

Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind bestandsorientiert mit Flachdächern zu errichten (s. 4.7.1). Auch hier ist durch diese Festsetzung eine Dachbegrünung sichergestellt.

Material

Im Hinblick auf die Gestaltung der Dachflächen wird festgesetzt, dass alle geneigten Dächer mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in nicht glänzender Ausführung in den Farben rot, braun und grau in einem bestimmten Farbspektrum einzudecken sind. Dies entspricht den in der Umgebung in der Regel vorzufindenden Eindeckungsmaterialien und -farben.

Dachaufbauten

Im Allgemeinen Wohngebiet werden Dachaufbauten in der Gesamtlänge und auch den Abständen zum First sowie zur Traufe begrenzt, um eine möglichst homogene und ruhige Dachlandschaft sicherzustellen. Zwerchgiebel werden für das Plangebiet auf eine maximale Breite von 4,00 m zugelassen, um die zulässige Unterbrechung der festgesetzten Traufhöhe zu regulieren. Auch wenn die Möglichkeiten der Dachaufbauten eingeschränkt werden, lassen die gestalterisch begründeten Anordnungs- und Größeneinschränkungen eine Dachausbauoption zu.

Die Dachgestaltung im Zusammenhang mit den maximalen Gebäudehöhen sichert die Einfügung in die Umgebungsbebauung. Diese Festsetzungen stellen in Abwägung zur individuellen Flexibilität der Eigentümer:innen bezogen auf gewünschte bauliche Veränderung keinerlei besondere oder beabsichtigte Härte dar.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern bieten die Möglichkeit Sonnenenergie zur Stromerzeugung oder Warmwasseraufbereitung zu nutzen. Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben sind einzuhalten.

4.9.4 Vorgärten

Die zeichnerisch festgesetzten Vorgartenflächen sind als unversiegelte und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen. Auch Kies-, Stein-, Schotter- und Hackschnitzelflächen sind als Versiegelung zu werten.

Bepflanzte Vorgärten werten den öffentlichen Raum auf und leisten ihren Beitrag als Teillebensraum für Insekten. Pflanzen verbessern außerdem das Kleinklima im Wohngebiet. Gleichwohl durchqueren Zufahrten und Zugänge den Vorgarten. Sie dienen in einigen Vorgärten auch als Stellfläche für Pkws.

Genehmigungsfreie Bauvorhaben, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind in den Vorgärten unzulässig. Diese Festsetzung dient dem Ziel, den für die Siedlung prägenden Vorgartenbereich von baulichen Anlagen (Nebenanlagen, Carports oder Garagen) freizuhalten und durch Anpflanzungen unversiegelt zu gestalten, um u.a. auch der Rückhaltung von Regenwasser zurückzuhalten und das Kleinklima zu verbessern. Zudem wird der freie Blick auf das Gebäude - auch aus dem Pkw heraus - sowie die Einsicht vom Grundstück auf die Straße nicht verhindert. Als versiegelte Flächen sind nur notwendige Zuwegungen (Hauseingang, Zufahrt zum Stellplatz) zulässig.

4.9.5 Private Freiflächen

Alle sonstigen Freiflächen auf den Grundstücken, die nicht durch nötige Zuwegungen, Stellplätze oder Nebenanlagen etc. versiegelt werden, sollen unversiegelt als Spiel- und Rasenfläche und/oder als Grünfläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen angelegt werden. Kies-, Stein-, Schotter- und Hackschnitzelflächen sind als Versiegelung zu werten. Die Freiflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen. Zur Durchgrünung des Wohngebietes haben die privaten Bauherren auch ihren Beitrag zu leisten.

4.9.6 Einfriedungen

Um den Eindruck der freien Vorgartenbereiche wie im Bestand vorhanden, möglichst zu erhalten, gleichzeitig aber auch Einfriedungen zu ermöglichen, sind diese im zeichnerisch gekennzeichneten Vorgarten bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zugelassen. Somit kann das Grundstück zur Straße hin eingefriedet werden, ohne dass der freie Blick auf das Gebäude - auch aus dem Pkw heraus - sowie die Einsicht vom Grundstück auf den angrenzenden Gehweg und die Straße gehindert wird.

Im übrigen Bereich sind Einfriedungen nur in blickdurchlässiger Form (z.B. Stabgitterzaun) oder standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzen bis maximal 2 m Höhe zulässig, um mögliche private, rückwärtige Gartenbereiche im Bedarfsfall durch Einfriedungen zu schützen. Die vorgegebenen Höhen orientieren sich an den Vorgaben der Landesbauordnung.

Zur Beibehaltung der Durchgrünung und überdies zur harmonischen Gestaltung des Übergangs der privaten Grundstücke zur Erschließungsfläche, wird empfohlen zur Einfriedung der privaten Grundstücke standorttypische, einheimische

Heckenpflanzungen zu verwenden. Einheimische Gehölze bieten einer großen Zahl einheimischer Insekten – der Nahrungsbasis für Fledermäuse und vielen Vogelarten – eine zuverlässige Entwicklungsbasis. Entsprechend der gutachterlichen Empfehlung aus der ASP 1 wird daher einheimischen Bäumen und Gehölzen Vorrang gegeben werden vor insektenarmen oder sogar -freien Gehölzen. In den übrigen Bereichen sind Einfriedungen nur in blickdurchlässiger Form z.B. Stabgitterzaun oder standorttypische, einheimische Heckenpflanzen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Feste Einfriedungen durch Mauern oder blickundurchlässige Zäune sind ausgeschlossen, um den prägenden, durchgrünten Charakter des Umfelds und der Grundstücke zu bewahren.

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. 61a „Ehemaliger Spielplatz Hengtekamp“ erfolgt gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung, s. Pkt. 3.6) 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 Bebauungsplanänderung schafft die planungsrechtliche Grundlage zur Umnutzung einer ehemaligen Spielplatzfläche. 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

Der Bebauungsplan Nr. 61a „Ehemaliger Spielplatz Hengtekamp“ dient der Realisierung benötigten Wohnraums.

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind unterschiedliche Belange (wie z.B. Lärmschutz, Freizeit und Erholung o.ä.) zu berücksichtigen. Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen

u.a. insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Menschen sind ebenso wie die übrigen Schutzgüter gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

5.1.1 Immissionsschutz (Luftverunreinigungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen)

Menschen sind ebenso wie die übrigen Schutzgüter gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen) zu schützen. Aktuell sind bezogen auf die Punkte Luftverunreinigungen, Erschütterung, Licht, Wärme, Strahlen keine schädlichen Umwelteinwirkungen bekannt, auf die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens reagiert werden müsste. Mit Umsetzung des Bebauungsplans sind keine negativen Veränderungen diesbezüglich zu erwarten.

5.1.2 Lärmschutz

Die Orientierungswerte der DIN 18009 werden für die geplante Wohnbebauung durch den öffentlichen Verkehr (Straße und Schiene) überschritten. Für diese Überschreitung werden passive Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt (s. Ausführungen zum Lärmschutz s. Kapitel 4.8).

Insgesamt ist somit festzustellen, dass der Bebauungsplan aus schalltechnischer Sicht realisierbar ist.

5.1.3 Freizeit / Erholung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 61a „Ehemaliger Spielplatz Hengtekamp“ sind keine negativen Auswirkungen auf den Freizeit- und Erholungswert des Gebietes zu erwarten. Der Spielplatz wurde aufgrund der sich veränderten demografischen Zusammensetzung der Nachbarschaft und der daraus resultierenden mangelnden Frequentierung aufgegeben. Zudem befinden sich in der Umgebung weitere Spielplätze. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind daher bezogen auf die Thematik Freizeit/Erholung nicht erforderlich.

5.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Prägend für den ehemaligen Spielplatzbereich ist eine strukturarme Freiflächengestaltung durch freie Rasenflächen und Einzelbäume.

Durch die Planung werden keine Landschaftspläne und keine Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete) berührt.

Planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten, die bei Planungs- und Zulassungsverfahren nach dem BNatSchG zu berücksichtigen wären, würden in einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Stufe 1) geprüft⁶. In diesem Fachbeitrag ist festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten als Folge der Verwirklichung des Planvorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potentiell nicht ausgeschlossen werden können. Untersucht wurde eine mögliche Betroffenheit von planungsrelevanten Arten mit Bindung an die im Plangebiet und Umfeld vorkommenden Lebensräume „Kleingehölze“, „Bäume“, „Gebüsche“, „Hecken“, „Gärten“ und „Parkanlagen“

Amphibien und Reptilien treten aufgrund der Lage und Ausstattung des betrachteten Grundstückes nicht auf und werden daher nicht weiter betrachtet.

In dem Gebiet sowie in der näheren Umgebung konnten darüber hinaus keine planungsrelevanten Vogelarten nachgewiesen werden. Für zahlreiche Vogelarten, die aber in großen und stabilen Populationen in NRW leben (sog. Allerweltsarten), ist das Plangebiet ein Nahrungshabitat und auch Teil ihres Brutrevieres.

Für Fledermäuse bieten die vorhandenen Bäume im Plangebiet keine Quartiere (Ruhestätte, Wochenstube, Tagesquartier). Der Baumbestand weist aufgrund seines noch geringen Alters weder Höhlen oder erkennbare Schäden auf. Bei der Begehung am 13.06.2018 konnten jedoch mehrere Zwergfledermäuse bei der Insektenjagd beobachtet werden. Darüber hinaus konnten Rufeihen aufgefangen werden, die

⁶ Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I für untergenutzte Grünflächen / ehemalige Spielplatzflächen in Coesfeld, Stand: 15.06.2018, Bearbeitung: Feldbiologe/Ökologe Friedrich Pfeifer, Mühlenweg 38, 48683 Ahaus

einer Fransen- oder auch einer Kleinen Bartfledermaus (beide Gattung Myotis) zugeordnet werden können.

Aufgrund der Bedeutung der Planfläche als Nahrungshabitat für die o. g. Fledertiere, die zu den planungsrelevanten Arten zählen, ist eine potentielle Betroffenheit gegeben, so dass „Art-für-Art-Protokolle“ erstellt wurden.

Als Ergebnis der Art-für-Art-Untersuchung ist festzuhalten, dass durch die Umsetzung der Bebauungsplanung das potentielle und tatsächliche Jagdgebiet der o. g. planungsrelevanten Fledermäuse nur unwesentlich eingeschränkt wird. Die verbleibenden und in der unmittelbaren Umgebung befindlichen Baumbestände werden für diese Arten weiterhin ihre Rolle als Nahrungsquelle und Leitlinie spielen. Durch eine geeignete Durchgrünung des Plangebietes entwickeln sich zudem neue Jagdgebiete.

Aufgrund der bei der Begehung gewonnenen Erkenntnisse und Eindrücke kommt die Artenschutzrechtliche Vorprüfung in der abschließenden Artenschutzrechtlichen Bewertung zu dem Schluss, dass bei der Umsetzung der Planung nicht gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen werden wird.

Empfehlungen

Zu berücksichtigen ist, dass ein lückenloser Erhalt des linienartigen Grünzuges (breiter Gehölzstreifen entlang der Entlastungsstraße B 474) sicherzustellen ist. Der Grünzug stellt als verbindende Struktur ein wichtiges Element im Biotopverbund im Siedlungsbereich dar und übernimmt darüber hinaus eine Leitlinienfunktion für Fledertiere. Entlang dieser Leitstrukturen legen Fledertiere den Weg zwischen Quartieren und Jagdgebieten zurück.

Des Weiteren ist die Möglichkeit des Erhalts des vorhandenen randständigen Baum- und Strauchbestandes geprüft worden. Der Baumbestand hat ein Alter erreicht, in welchem die ökologische und gestalterische Wirkung gegenüber Neupflanzungen erheblich höher ist. Einheimischen Bäumen und Gehölzen ist Vorrang zu geben vor insektenarmen oder sogar -freien Gehölzen. Die Festsetzung der Baumstandorte im Bebauungsplan berücksichtigen diese in der Artenschutzprüfung genannte Empfehlung (s. Kapitel 4.7.2).

Neue Zuwegungen und Straßenbeleuchtungen bedeuten, dass zusätzlich Insektenbestände durch Anfliegen der Beleuchtungskörper dezimiert werden. Bei der Errichtung und Auswahl von Straßenbeleuchtungen im Plangebiet wird daher empfohlen, dass die Beleuchtung auf den Straßenkörper beschränkt wird und Lampen mit einer geeigneten Lichtemission (für Insekten wenig attraktive Wellenlängen) gewählt werden. Ein Hinweis zur insektenfreundlichen Beleuchtung ist aufgenommen (s. C 9). Aus Sicherheitsgründen kann jedoch auf öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Insektenfreundliche Beleuchtung verzichtet werden. Die Verkehrssicherheit auf einem kleinen Teilbereich des Plangebietes hat hier Vorrang vor dem Artenschutz.

Zur Stärkung der Population (Zwergfledermaus) wird die Ausbringung von Fledermauskästen (Spaltenkästen) in den verbleibenden Baumbeständen empfohlen. Im Hinweis zum Artenschutz ist diese Empfehlung aufgenommen. (s. C 8).

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis aufgenommen (s. C 8), dass die Vorgaben des § 44 BNatSchG zum Artenschutz zu beachten sind: Zur Vermeidung der Tötung von Individuen der europäischen Vogelarten sind Gehölzfällungen in Anlehnung an die gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) Satz 1 BNatSchG außerhalb der Brutzeit, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen.

5.3 Schutzgut Boden / Fläche

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet wurde ursprünglich als Spielplatz genutzt und nach dem Beschluss im Jahr 2013 (Vorlage 188/2013) zu einer Wiesenfläche zurückgebaut worden. Es ist nur geringfügig versiegelt. Der bestehende Fuß- und Radweg ist durch eine wassergebundene Oberfläche zum Teil versiegelt.

Die zusätzliche Versiegelung durch die Festsetzung neuer überbaubarer Flächen wird aufgrund des Bedarfs an Wohnraum und fehlender Alternativen in der Stadt Coesfeld und vor dem Hintergrund der Möglichkeit der Nachverdichtung eines bereits erschlossenen Wohngebietes maßvoll vorgenommen. Besonders empfindliche oder wertvolle Flächenanteile sind in dem Bereich der geplanten Baufläche nicht erkennbar. Die Festsetzung der Grundflächenzahl, einer öffentlichen Grünfläche, Baumstandorte und dass nicht versiegelte Flächen als Spiel- und Rasenflächen bzw. als Grünfläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen angelegt werden sollen, sind Maßnahmen, die zum Schutz des Bodens und der Fläche vorgenommen wurden. Ebenfalls wird auf eine zusätzliche öffentliche Erschließung der Baufelder verzichtet, da die bereits im Bestand versiegelten öffentlichen Verkehrsflächen (im Bebauungsplan Nr. 61 festgesetzt) hierfür genutzt werden können.

Oberboden („Mutterboden“), der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen gem. § 202 BauGB. Der Oberboden ist vordringlich im Plangebiet wieder einzubauen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind daher bezogen auf das Schutzgut Boden nicht erforderlich.

5.4 Schutzgut Wasser

5.4.1 Gewässerschutz / Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht im Plangebiet.

Überflutungsschutz

Starkregenereignisse können trotz aller Festsetzungen z.B. von unversiegelten Bereichen durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen. Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen sowie alle weiteren Zutrittsöffnungen gegen Überflutung (drückendes Wasser) zu sichern. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen. Gleichzeitig ist auf einen barrierefreien Zugang zu achten.

Rückstausicherung

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau von Rückstausicherungen zu schützen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

5.4.2 Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem Grundwasser- und Gewässerschutzbereich gemäß Regionalplan. Das Plangebiet befindet sich jedoch nicht in einem Wasserschutzgebiet oder einer Trinkwasserschutzzone.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind hinsichtlich des Grundwasserschutzes nicht erforderlich.

Die Grundwasserneubildung wird durch die zusätzliche Versiegelung nur in geringem Maße beeinträchtigt und Freiflächen zur Versickerung und damit zur Grundwasserneubildung im und außerhalb des Plangebietes bleiben weiterhin bestehen (s. auch Kapitel 5.3).

Die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke sollte vorrangig durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen in Betracht gezogen werden, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen. Sollte auf einzelnen Grundstücken die Nutzung von Erdwärme in Betracht gezogen werden, so ist dies ebenfalls in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen. Ein diesbezüglicher Hinweis ist aufgenommen.

5.5 Schutzgut Luft / Klima

Eine wesentliche Veränderung der lufthygienischen und klimatischen Situation ist durch die Planung nicht zu erwarten. Die negativen Aspekte durch die Bebauung des Plangrundstücks führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61a „Ehemaliger Spielplatz Hengtekamp“ und die damit einhergehende maßvolle Nachverdichtung innerstädtischer Flächen wird die Innenentwicklung gefördert und damit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Auf der Ebene der Stadtentwicklung leisten kompakte Siedlungsstrukturen, die Vermeidung von Verkehrsemissionen, die Freihaltung von Frischluftschneisen, die Schaffung von Freiflächen und die Reduzierung der Bodenversiegelung einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61a werden weder Frischluftschneisen noch wertvolle Freiflächen in Anspruch genommen. Synergieeffekte der Erschließung und der Ver- und Entsorgung können hingegen genutzt werden. Maßnahmen zur Verringerung der Versiegelung oder zum Erhalt von Grünflächen und Bäumen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft oder Klima sind nicht erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass sich das derzeit bestehende Klima auch mit Umsetzung der Planung erhalten bleibt.

Mit Bezug auf das am 08.11.2018 beschlossene „Integrierte Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept der Stadt Coesfeld“ werden gemäß Beschluss des Rates der Stadt Coesfeld vom 23.05.2019 weitere Hinweise in den Bebauungsplan übernommen, die als Empfehlung für den Bauenden dienen (s. C 9)

5.6 Schutzgut Landschaft

Die Landschaft des Planungsgebietes ist aufgrund seiner Lage am Ortsrand zwischen einer Bundesstraße und vorhandener Wohnbebauung überwiegend bebaut und vorbelastet. Freiflächen, die besonders schützenswert wären, liegen im Planungsgebiet nicht vor. Das Plangebiet ist bereits deutlich vorgeprägt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind aufgrund der starken Vorprägung des Planungsgebietes nicht erforderlich.

5.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Aufgrund ggf. vorliegender Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, Knochen und andere Überreste pleistozäner Wirbeltiere der

Wechsel-Zeit aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) ist der LWL-Archäologie für Westfalen (Außenstelle Münster) rechtzeitig, vor den ersten Erdbewegungen, zu beteiligen.

Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan vermerkt.

5.8 Hochwasserschutz / Starkregenereignisse

Im Rahmen des Kapitels 5.4.1 wird die Thematik Hochwasserschutz 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

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigten Funktionszusammenhänge hinausgehen, ergeben sich nicht. Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge, die über das normale Maß hinausgehen, sodass eine negative Kumulation von erheblichen Auswirkungen nicht zu erwarten ist.

6. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

6.1 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 an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen. Es sind ausreichend Reserven und Kapazitäten vorhanden, sodass die neu entstehenden Bauwerke lediglich durch zu erstellende Hausanschlüsse in das Gesamtsystem einzubinden sind.

Im westlichen Stichweg der Straße Hengtekamp verlaufen entlang der südlichen Grenze des Plangebiets Versorgungsleitungen (Gas, Strom und Wasser) für die Gebäude „Hengtekamp 34“ und „Hengtekamp 36“. Da die Leitungen in Schutzrohren verlegt wurden, können die Bestandsbäume auf dem Stichweg Hengtekamp zwischen den Häusern 34 und 36 erhalten werden. Weiter kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen ist. Alle Arbeiten in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen. Bei Strom- und Gasleitungen besteht Lebensgefahr. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Linienführung zu beachten und

Kontakt mit dem jeweiligen Versorger aufzunehmen. Die Versorgungsunternehmen übernehmen keine Haftung für Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Leitungen von Wasserversorgungsanlagen sind von störenden Einflüssen freizuhalten. Das DVWG Arbeitsblatt GW 125 – Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen ist zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan eingearbeitet.

6.2 Löschwasserversorgung

Eine Löschwasserversorgung des Plangebietes wird im Rahmen des Grundschutzes der Stadt Coesfeld gewährleistet.

Im Bereich des Plangebietes liegen Leitungen mit Löschwassermengen bei überwiegend 48 m³/h. Diese Löschwassermenge deckt den Bedarf ab, sodass eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet ist.

6.3 Entwässerung

Die Entwässerung (Beseitigung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser) des Plangebietes ist über den Anschluss an den vorhandenen öffentlichen Mischkanal innerhalb der Straße „Hengtekamp“ sichergestellt.

Das System verfügt über ausreichende Leistungsreserven um das Schmutz- und Niederschlagswasser der zusätzlichen Flächen schadlos gemäß den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik ableiten zu können.

Zum Thema Überflutungsschutz und Rückstausicherung siehe Kap. 5.4., ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

6.4 Abfallentsorgung

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

7. SONSTIGE BELANGE

7.1 Bodendenkmäler

Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist im Plangebiet nichts bekannt. Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, Knochen und andere Überreste pleistozäner Wirbeltiere der Weichsel-Zeit aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) 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 dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Die Entdeckung von Bodenfunden ist gemäß Denkmalschutzgesetz der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist auf dem Gelände in unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder einem seiner Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggfs. archäologische Untersuchungen durchführen zu können.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.2 Kampfmittel

Für das Plangebiet hat durch die Bezirksregierung Arnsberg eine Luftbilddauswertung stattgefunden. Die Bezirksregierung hat mitgeteilt, dass keine Bombardierung für das Gebiet besteht. Im nördlichen Bereich sowie am angrenzenden Wall zum Konrad-Adenauer-Ring sind Laufgräben eingezeichnet. Aufgrund des lokalisierten konkreten Verdachts ist in Oberflächennähe mit Kampfmitteln zu rechnen. Für Bauvorhaben ist eine Oberflächensondierung erforderlich. Vor Baubeginn sollte eine systematische Absuche für den Bereich der zu bebauenden Grundfläche (nach bauseitigem Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden) erfolgen.

Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst WestfalenLippe, die Ordnungsbehörde der Stadt Coesfeld oder die Polizei zu verständigen.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.3 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt.

Unabhängig davon besteht gem. § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.4 Sonstige Belange / Hinweise

ABSTAND BAULICHER ANLAGEN ZU BUNDESFERNSTRAßEN

Durch die Lage des Plangebietes an der B 474 (Konrad-Adenauer-Ring) ist ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs besteht gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) im Abstand von 20 m zum äußersten Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße 51 ein Bauverbot. Der Abstand im Plangebiet beträgt zwischen der Bundesstraße und Allgemeinem Wohngebiet 20 m.

Baugenehmigungen, die näher als 40 m an die Bundesstraße heranrücken, bedürfen der Zustimmung der Straßenbaubehörde (Anbaubeschränkungszone). Diese darf nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nötig ist bzw. wenn Ausbauabsichten oder die Straßenbaugestaltung dies erfordern. Im Falle des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes mit absoluten Höhen von maximal 9,5 m ist hiervon nicht auszugehen.

7.5 Einsichtnahme von Vorschriften und Gutachten

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) und Gutachten können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.

8. REALISIERUNG DER PLANUNG UND KOSTEN

Das Plangebiet befindet sich in städtischem Eigentum. Für die Realisierung der Planung ist durch die Änderung des Bebauungsplans ein Angebot geschaffen worden, das durch die neuen Eigentümer:innen bzw. Personen, die einen Bau errichten lassen, umgesetzt werden kann.

Für die Realisierung der Planung ist die genaue Grundstücksteilung zunächst der Stadt vorbehalten. Der Bebauungsplan schlägt hier eine mögliche Grundstücksteilung vor, die seitens der Stadt, aber auch später seitens des/der Eigentümer:in geändert werden kann.

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich.

Die Kosten dieses Bauleitplanverfahrens werden von der Stadt Coesfeld getragen. Der Stadt entstehen Planungs- und Gutachterkosten. Diesen Kosten stehen die Einnahmen durch den Verkauf des Grundstücks gegenüber.

FLÄCHENBILANZ

Plangebiet insgesamt	1.958 m ²	100 %
Allgemeines Wohngebiet	1.080 m ²	55 %
Öffentliche Grünfläche	748 m ²	38 %
Öffentliche Verkehrsfläche	130 m ²	7 %

Stadt Coesfeld,
aufgestellt im Januar 2021

Die Bürgermeisterin
Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung, Verkehr



im Auftrag
Sophia Gorschlüter