



Begründung

**zur 82. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Coesfeld
(gem. § 2a Abs. 1 BauGB)**

Planungsträger: Stadt Coesfeld

Verfahrensstand

Feststellungsbeschluss

Planung:



ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte
Alter Kasernenring 12 · 46325 Borken · Tel. 02861 9201-0
www.swo-vermessung.de · info@swo-vermessung.de

Projekt-Nr. 29036

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung zur 82. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld....	5
1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
1.1 Planungsanlass	5
1.2 Planungsziel	6
1.3 Klimaschutz und Stadtentwicklung	6
1.4 Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche/Bodenschutz	8
2 Rechtsgrundlagen/Verfahren	9
3 Beschreibung des Änderungsbereiches.....	9
3.1 Lage des Plangebietes/Änderungsbereiches.....	9
3.2 Bestandssituation	11
3.3 Städtebauliche Konzeption	15
3.4 Erschließung	16
3.4.1 Verkehrliche Erschließung.....	16
3.4.2 Ver- und Entsorgung	17
3.4.2.1. Trinkwasser- und Löschwasserversorgung.....	17
3.4.2.2. Schmutzwasser	18
3.4.2.3. Niederschlagswasser.....	18
3.4.2.4. Energieversorgung	19
3.4.2.5. Telekommunikation/Richtfunktrassen/Postdienstleistungen	20
3.4.2.6. Abfallentsorgung	20
4 Planungsalternativen.....	20
5 Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung	21
5.1 Landesentwicklungsplan.....	21
5.2 Regionalplanung	22
6 Landschaftsplan	25
7 Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes.....	25
8 Umweltauswirkungen	26
8.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	27

8.2	Artenschutz	27
9	Sonstige Auswirkungen der Planung	28
9.1	Immissionsschutz	28
9.1.1	Emissionen	28
9.1.2	Immissionen	29
9.2	Altlasten	30
9.3	Kampfmittelgefährdung	30
9.4	Denkmalschutz und Denkmalpflege	30
10	Umsetzung der Planung	31
11	Flächenaufteilung	31
12	Quellenverzeichnis	31
II.	Anhang	32

Anlage 1

Der Umweltbericht zur 82. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld, Stand: 25.01.2021, Ergänzung: 05.05.2021, Bearbeitung: SWO Stadtplanung, Alter Kasernenring 12, 46325 Borken

Anlage 2

Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I und II für das Bauvorhaben Wohnen an der Kalksbecker Heide im Rahmen der Bebauungsplanentwicklung für das Wohngebiet in 48652 Coesfeld, Kalksbecker Heide, Stand: 18.10.2020, Aktualisierung der Fassung vom 14.05.2017, Bearbeitung: Feldbiologe/Ökologe Friedrich Pfeifer, Mühlenweg 38, 48683 Ahaus

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: 82. Änderungsbereich	10
Abbildung 2: Luftbildaufnahme 2015	12
Abbildung 3: Luftbildaufnahme vom 28.05.2020	12
Abbildung 4: Blick vom Kalksbecker Weg, Blickrichtung Südwest, Blick auf Höltene Klinke 94	13
Abbildung 5: Blick auf die Rampe/Brücke Kleine Heide, Blickrichtung West	13
Abbildung 6: Windkraftanlagen, Blickrichtung Südost von Hofzufahrt Höltene Klinke 94	14
Abbildung 7: Bäume mit Vogelstange am Kalksbecker Weg 120	14
Abbildung 8: Blick von der Brücke Kleine Heide auf die Bundesstraße 525	15
Abbildung 9: Städtebauliches Konzept, Endausbau ohne Höltene Klinke 94	16

Abbildung 10: LEP NRW (Auszug)	22
Abbildung 11: Regionalplan (Auszug), grün eingekreister Änderungsbereich	23
Abbildung 12: Geltungsbereich vor der 82. Änderung	25

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Klimakonzept Coesfeld: Handlungsfeld 3.3 Klimaziele in der Bauleitplanung	6
Tabelle 2: Klimakonzept Coesfeld 5.5 Klimagerechte Stadtentwicklung / Klimaanpassung.....	7
Tabelle 3: 82. Änderung im Flächennutzungsplan.....	26
Tabelle 4: Flächenbilanz der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes	31

I. Begründung zur 82. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld

In den folgenden Ausführungen wird bewusst auf Vielfachbezeichnungen für die männliche, neutrale und weibliche Form (z. B. Bürger:innen) verzichtet. Unabhängig davon bedeutet eine monogeschlechtliche Endung nicht den Ausschluss des jeweils anderen und dritten Geschlechtes.

Der Rat der Stadt Coesfeld begründet die Notwendigkeit der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes und seiner Einzelheiten wie folgt:

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung beabsichtigt die Stadt Coesfeld die Ausweisung eines Wohngebietes zur Deckung der örtlichen Nachfrage und die Siedlungslage bis zur Umgehungsstraße auszuweiten.

1.1 Planungsanlass

Der fortdauernde Bedarf an Grundstücken für Ein- bis Zweifamilienhäuser hat den Rat der Stadt Coesfeld am 11.04.2019 dazu bewogen, die Einleitung des 82. Änderungsverfahrens einzuleiten, um die Nachfrage durch die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbaugrundstücken im Dreieck Kleine Heide, Kalksbecker Weg und Bundesstraße 525 zu befriedigen. Je nach Grundstücksteilung ergeben sich um die 75 Wohnbaugrundstücke¹ für ein bis zwei Familien.

Mehrparteienhäuser sind auf größeren Grundstücken mit schutzwürdigem Baumbestand möglich, um ökologische und ökonomische Rauminteressen zu vereinigen.

Den Bedarf belegt die kontinuierliche Nachfrage von Bauwilligen bei der Stadt Coesfeld. Die zuletzt ausgewiesenen „Wohnbauflächen“ sind nahezu vollständig veräußert. Ausreichende Flächen zur Deckung der hohen örtlichen Nachfrage in bestehenden Wohngebieten und im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB stehen nicht in dem erforderlichen Maße zur Verfügung.

Die Nachverdichtung von Wohnbaugebieten unterstützt die Stadt Coesfeld z. B. im Bereich der Adolf-Meyer-Straße. Sie sind aber nur in begrenztem Umfang möglich und nicht alle Grundstücke stehen nach Beschluss der zusätzlichen Baurechte dem Baulandmarkt zur Verfügung. Auch die Wohnbaulandentwicklung an der Borkener Straße / Lindenallee „Bernings Feld“ mit 70 bis 80 Wohnbaugrundstücken kann den Bedarf alleine nicht decken.

¹ Je nach Teilungsplan kann die Anzahl der Grundstücke abweichen.

**Begründung zur
82. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld**

Die Änderungsplanung vollzieht sich im Siedlungsbereich des Regionalplanes – siehe Punkt 5.2 auf der Seite 22.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sind bei Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen:

„die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung“

Der Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt im Änderungsbereich eine „Fläche für Landwirtschaft“ dar. Sie wird durch eine Richtfunkstrecke gequert – siehe Punkt 7 auf der Seite 25.

Mit der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes kommt die Stadt Coesfeld dem Grundbedürfnis „Wohnen“ der Bevölkerung nach. Zur bedarfsorientierten Ergänzung der Wohnquartiere entlang des Kalksbecker Weges ist zur planungsrechtlichen Vorbereitung die 82. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

1.2 Planungsziel

Ziele der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes sind

- Befriedigung der Grundstücksnachfrage nach Ein- bis Zweifamilienhäusern
- Integration der Planung in das vorhandene Wohngebiet
- bestmögliche Ausnutzung insbesondere der sozialen Infrastruktur

1.3 Klimaschutz und Stadtentwicklung

Der Klimaschutz betrifft die Stadtplanung doppelt. Die Stadtentwicklung beeinflusst einerseits durch die Ausweisung von Baugebieten und Grünbereichen das Klima. Die geplanten Nutzungen sind andererseits vor den Auswirkungen des Klimaschutzes zu schützen.

Als strategische Grundlage für die Energie- und Klimapolitik der Stadt Coesfeld in den nächsten Jahren ist ein integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept erarbeitet worden. Für die Bauleitplanung gibt es viele Kontaktpunkte, wobei die wesentlichen Punkte aus dem Konzept in den folgenden Tabellen zusammengestellt sind. In der letzten Zeile wird die Planungsrelevanz dargelegt.

Tabelle 1: Klimakonzept Coesfeld: Handlungsfeld 3.3 Klimaziele in der Bauleitplanung

<p>Zielsetzung:</p> <p>Reduzierung der THG²-Emissionen im Stadtgebiet, Verstetigung des Themas Klimaschutz in Verwaltung und Bevölkerung, politische Legitimation als Entscheidungsgrundlage im Bereich Klimaschutz und Klimaanpassung</p>
--

² Treibhausgas

**Begründung zur
82. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld**

Beschreibung:

Um die Senkung des Energieverbrauches und somit auch die Reduzierung des THG-Ausstoßes im Stadtgebiet zu begünstigen, ist die Berücksichtigung klimagerechter Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung unabdingbar.

Im Zuge dieser Maßnahme soll hierfür ein Leitbild entwickelt und zusammen mit politischen Zielsetzungen beschlossen werden.

Somit sollen bei der Erschließung von Neubaugebieten oder Umbaumaßnahmen im Bestand, verstärkt Klimaschutz- und Klimaanpassungsfaktoren mit einbezogen werden wie z. B. die Festlegung von Passivhaus-Standards, Vorgaben für ökologische Baukonzepte sowie wenn möglich die Errichtung von Nahwärmenetzen. Hierbei soll gleichzeitig die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung stehen (Nachverdichtung statt Flächenverbrauch an Peripherie).

Ziel dieser Maßnahme ist es, langfristig die klimarelevanten Maßnahmen verstärkt in der Bauleitplanung mit zu berücksichtigen. Es befindet sich zurzeit in Bearbeitung und wird im weiteren Aufstellungsverfahren berücksichtigt.

Relevanz 82. Änderung Flächennutzungsplan:

Der Bericht zur Prüfung des Nahwärmekonzeptes hat ergeben, dass aufgrund der zu erwartenden Energiebedarfe kein Nahwärmenetz wirtschaftlich zu betreiben ist, die Solarenergie und eingeschränkten Potentiale für Geothermie im Plangebiet sollte gefördert werden. Es wird die Festschreibung des Effizienzstandards KfW 55 als Minimum empfohlen (vgl. Gertex. 2020. S19).

Das marktfähige Nachverdichtungspotential in Coesfeld ist weitgehend ausgeschöpft. Die Planung ergänzt die Wohngebiete entlang des Kalksbecker Weges bis zur Raumkante der Bundesstraße 525. Bei der Herstellung und Verarbeitung von konventionellen Baustoffen (z. B. Zementherstellung und -verarbeitung) werden sehr große Mengen Kohlendioxid freigesetzt. Die Novellierung der Landesbauordnung erleichtert Holzbauten. Ihre Verarbeitung und Herstellung verursacht nicht nur deutlich weniger Kohlendioxid. Das Holz speichert das Treibhausgas.

Der Flächennutzungsplan bereitet die konkreten Baurechte nur vor. Allgemein verbindliche Festsetzungen wird der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“ festsetzen und / oder Hinweise aufnehmen. Die Entwicklung führt ein Projektträger durch, mit dem die Stadt Coesfeld einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB abschließt. Vertragsgegenstand können auch Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen des Klimawandels, sein.

(vgl. Coesfeld. 2018. S. 143, Ergänzung Relevanz 82. Änderung des Flächennutzungsplan)

Tabelle 2: Klimakonzept Coesfeld 5.5 Klimagerechte Stadtentwicklung / Klimaanpassung

Zielsetzung:

Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen in Stadtentwicklungsprozessen, insbesondere Starkregen- und Hochwasservorsorgemaßnahmen in Stadtumbauprojekten und Neugebietsausweisungen

Beschreibung:

In der Bauleitplanung schreibt das Baurecht eine allgemeine Berücksichtigungspflicht der Belange des Hochwasserschutzes vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans regeln rechtsverbindlich die Möglichkeiten und Grenzen der Nutzung des geplanten Geltungsbereichs. Daraus ergibt sich die Chance seitens der Kommune, wichtige Bausteine zum Überflutungsschutz rechtsverbindlich zu verankern.

In zukünftigen Stadtentwicklungsprozessen sollen zusätzliche Vorsorgemaßnahmen etabliert werden, um Gebäude und Infrastruktur vor möglichen Überschwemmungen zu schützen. So können die Straßen beispielsweise im Gebiet erhöht und die zulässigen Erdgeschoßhöhen der Gebäude aufgestockt werden, damit eine Überschwemmungsgefahr im Falle eines überdurchschnittlich starken Hochwassers abgemildert wird.

Für zukünftige Grundstücksbereiche können zudem überschwemmungsverträgliche oder unempfindliche Nutzungen festgelegt werden (z. B. Grünflächen vgl. Maßnahme 5.3). Der Versiegelungsgrad innerhalb der geplanten Baugrundstücke kann zudem auch über die festgesetzte Grundflächenzahl

**Begründung zur
82. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld**

und die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen gesteuert werden. Auch durch die Festsetzung der Mindestmaße von Baugrundstücken kann eine Verringerung baulicher Verdichtung erreicht werden.

Neben der Starkregen- und Hochwasservorsorge sollen hinzukommend Begrünungs- sowie Teilsiegelungsmaßnahmen (s. auch Maßnahme 5.1, 5.2) forciert werden. Ziel dieser Maßnahme ist es, langfristig Klimaadaptationsmaßnahmen in der Bauleitplanung zu etablieren und diese zukünftig in Plänen festzusetzen.

Relevanz 82. Änderung Flächennutzungsplan:

Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungs- oder Risikogebiet.

Die Bauleitplanung liegt ein Niederschlagswasserkonzept zur schadlosen Ableitung des Niederschlages zugrunde. Das zur Erweiterung vorgesehene Becken südlich der Bundesstraße 525 trägt dafür Sorge, dass die Niederschlagswassergaben in den Kalksbecker Bach so stark gedrosselt eingeleitet werden, dass sie zu keinem 100-jährigen Hochwasser beitragen.

Zur Ableitung von starken Regenereignissen, die aufgrund des Klimawandels häufiger und stärker auftreten werden, ist neben einer leistungsfähigen Trennkanalisation (Schmutz- und Niederschlagswasser) der Abfluss von Niederschlagswasser über die Straßen- und Wegeoberflächen im Freigefälle geplant. Die Neigungen sind so vorgesehen, dass das Wasser nicht vom Plangebiet auf die benachbarten Einwohnerstraßen, sondern zum tiefsten Punkt im Südwesten des Plangebietes abgeleitet wird. Eine Drainagerinne nimmt dort das oberflächlich abgeführte Wasser auf und führt es über einen 1,5 m breiten und 0,75 m hohen Schacht im Freigefälle zum erweiterten Regenrückhaltebecken südlich der Bundesstraße ab. Ein Rückstau ist selbst bei großen Niederschlagsmengen unwahrscheinlich. Zum Erhalt der Leistungsfähigkeit der Drainagerinne ist sie regelmäßig zu reinigen.

Wenn Abflüsse verstopft sind und niedrigere Grundstückseinfahrten angelegt sind, über die das Wasser auf die privaten Grundstücke im neuen Plangebiet fließt, können die privaten Häuser bei ungünstigen Konstellationen betroffen sein. Es werden Mindestsockelhöhen von 0,3 m und 0,5 m für die Südstraße über der Fahrbahn empfohlen. Der Bebauungsplan kann Mindesthöhen vorschreiben. Rückstauvorrichtungen sollten bei jedem Haus Standard sein.

Der Flächennutzungsplan bereitet die konkreten Baurechte nur vor. Allgemein verbindliche Festsetzungen wird der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“ festsetzen und / oder Hinweise aufnehmen. Die Entwicklung führt ein Projektträger durch, mit dem die Stadt Coesfeld einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB abschließt. Vertragsgegenstand können auch Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen des Klimawandels sein.

(vgl. Coesfeld. 2018. S. 162, Ergänzung Relevanz 82. Änderung des Flächennutzungsplan)

Der schutzwürdige Baumbestand im Plangebiet soll möglichst erhalten bleiben. Ein Baumsachverständigengutachten liegt vor. Die Ergebnisse werden in dem nachgelagerten Bebauungsplan berücksichtigt.

1.4 Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche/Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sind Flächen für **Landwirtschaft nur im notwendigen Umfang umzunutzen.**

Die Stadt Coesfeld ändert die Darstellungen im Flächennutzungsplan von „Fläche für Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ und „Grünfläche“ mit überlagernden „Immissionsschutzmaßnahmen“ ab.

Begründung zur
82. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld

Vier Häuser/Hofstellen befinden sich im Änderungsbereich. Die Flächen werden bis auf eine Brachfläche im östlichen Zwickel landwirtschaftlich bewirtschaftet. Neben Ackerbau sind Pferdekoppeln anzutreffen.

Im bebauten Änderungsbereich entlang des Kalksbecker Weges im nördlichen Plangebiet stand ursprünglich Gley-Podsol mit Bodenpunkten von 18 bis 30 an. Die Flächen sind bereits der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Plaggenesch ist überwiegend im Plangebiet anzutreffen. Der Bodenwert liegt bei 30 bis 50 Bodenpunkten: Er liegt zwar im Mittelfeld, aber für die Region sind dies gute Wertzahlen. Die Schläge sind für die konventionelle Landwirtschaft relativ klein, aber gut zugeschnitten. Im Süden entlang der Bundesstraße steht Pseudogley an, der als nicht schutzwürdig eingestuft ist und Bodenwerte von 35 bis 50 aufweist.

Die Ausweisung erfolgt, um die Nachfrage nach Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücken in den nächsten Jahren zu decken. Alternative Entwicklungsflächen in Coesfeld würden ebenso gut geeignete Fläche für die Landwirtschaft betreffen. Hier können zumindest Infrastruktureinrichtungen eingespart und die Siedlungsentwicklung bis zur Bundesstraße abgeschlossen werden.

Zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen werden auch gerne landwirtschaftliche Flächen verwendet. Waldumbaumaßnahmen sind zur Senkung des Flächendrucks auf die Landwirtschaft zu bevorzugen. Der Flächennutzungsplan begründet noch keinen konkreten Eingriff in Natur und Landschaft, weswegen er keine Ausgleichsflächen dem Eingriffsbaugebiet zuordnet bzw. diese sichert. Die Bewältigung der Eingriffs- / Ausgleichsregelung vollzieht sich im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“.

Die maßvolle Planung nutzt nur notwendige Flächen zur Befriedigung des dringenden Bedarfs und geht mit der Regelung des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB konform.

2 Rechtsgrundlagen/Verfahren

Die Rechtsgrundlagen und der Verfahrensablauf sind in der Planzeichnung aufgelistet.

Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Kalksbecker Heide“.

3 Beschreibung des Änderungsbereiches

3.1 Lage des Plangebietes/Änderungsbereiches

**Begründung zur
82. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld**

Der 82. Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt am südöstlichen Stadtrand von Coesfeld, unmittelbar südlich des Kalksbecker Weges und nördlich der Bundesstraße 525. Im Westen und Norden schließen Wohngebiete an. Im Süden und Osten schließen der Kalksbecker Weg und die Bundesstraße 525 das Plangebiet ein. Der landwirtschaftlich geprägt Freiraum grenzt dahinter an.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im **Norden** durch die Wohngrundstücke Kleine Heide 53, 55 und 57, Kalksbecker Weg 118 und 120a, Höltene Klinke 86, 86a wobei die Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan zum schnittfreien Anschluss an die Wohnbaufläche maßgebend ist und Höltene Klinke 84 sowie den Kalksbecker Weg,

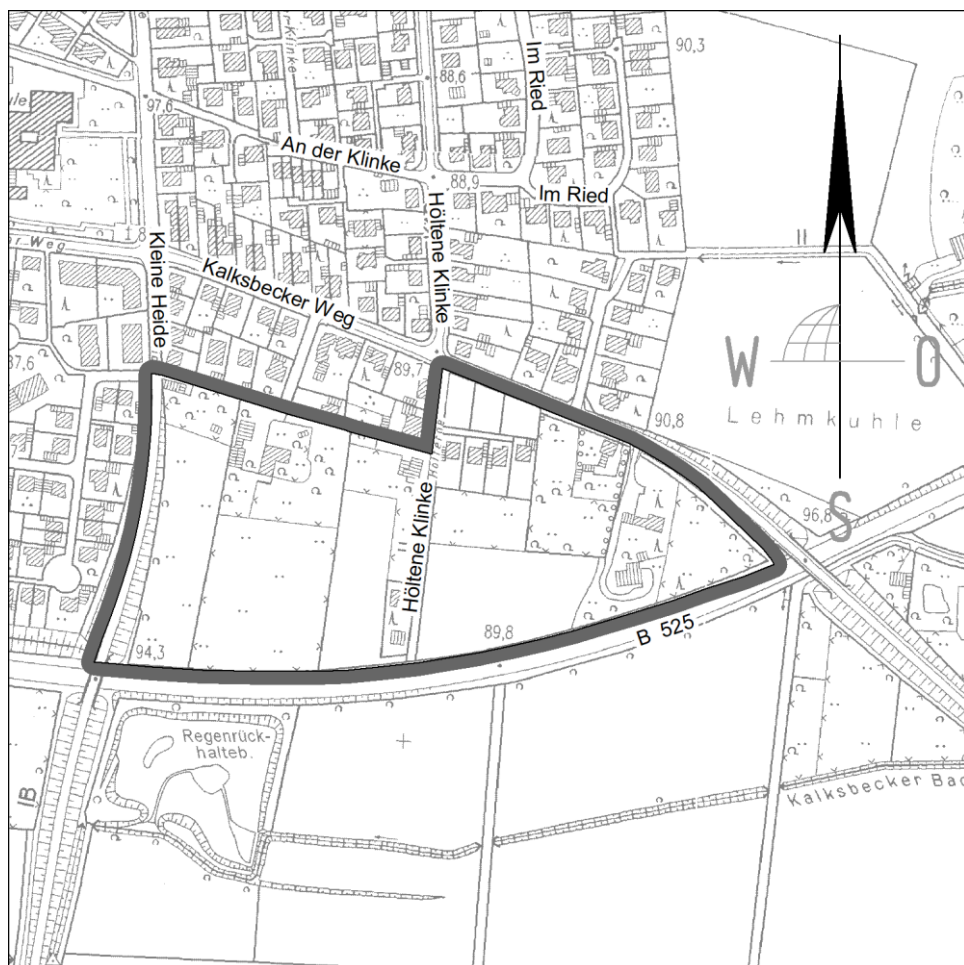
im **Osten** durch den Kalksbecker Weg und die Bundesstraße 525,

im **Süden** durch die Bundesstraße 525 und

im **Westen** durch die Straße Kleine Heide, wobei die Straße im Änderungsbereich liegt.

Die 82. Änderung umfasst die grau umrandete Fläche in der Abbildung 1.

Abbildung 1: 82. Änderungsbereich



(eigene Kennzeichnung Kartenhintergrund: Geobasis NRW Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0/)

3.2 Bestandssituation

Im 82. Änderungsbereich befinden sich vier Hofstellen, die aber nicht mehr alle Landwirtschaft betreiben. Sie sind von Ziergärten, Obstwiesen und alten Hofbäumen umgeben. Am Baumbestand am Kalksbecker Weg steht eine Vogelstange. Das Vogelschießen des Schützenvereins wird verlegt auf eine Fläche direkt neben dem Regenrückhaltebecken südlich der Bundesstraße – siehe unten im Text.

Die anderthalb bis zweigeschossigen Wohnhäuser Kalksbecker Weg 126, 128 und 130 sowie Höltene Klinke 87, 89, 91 und 93 mit Sattel- und Pultdächern und intensiv genutzten Ziergärten stehen im Änderungsbereich.

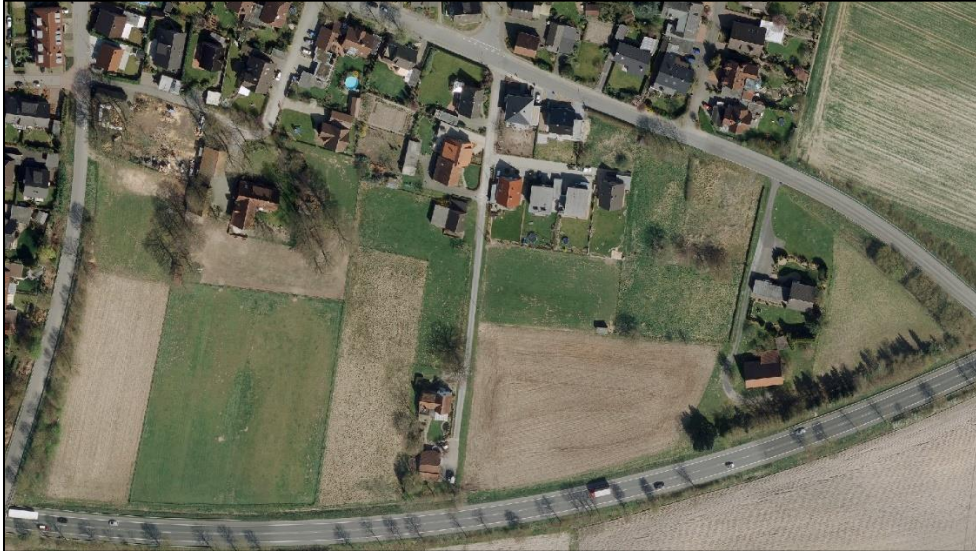
Zwei Ackerschläge, eine Brachfläche und Pferdekoppeln befinden sich außerdem im Änderungsbereich. Im Westen führt die Straße Kleine Heide über die Bundesstraße 525 zu den südlich gelegenen Gewerbeunternehmen. Die Straße führt auf einer Rampe zur Brücke, wodurch das Plangebiet vom westlich gelegenen Wohngebiet getrennt wird. Lediglich im Nordwesten besteht eine städtebauliche Verbindung. Im Norden schließt die Wohnbebauung des Kalksbecker Weges, der bereits in zweiter Reihe bebaut ist, mit ein- bis zweieinhalbgeschossigen Häusern an. Der Spitzboden ist zudem häufig ausgebaut. Nach Osten verläuft das Plangebiet spitz zu, weil auch der Kalksbecker Weg die Bundesstraße mit Hilfe einer Rampe und Brücke nach Südosten quert. Das Plangebiet ist somit auch nach Osten bis auf Höhe der bestehenden Hofzufahrt optisch durch die ansteigende Rampe vom landwirtschaftlich geprägten Kulturraum abgetrennt. Im Süden trennt die Bundesstraße 525 das Plangebiet vom Kulturraum ab, wobei der Blick nach Süden nur durch eine Baumreihe entlang der Bundesstraße versperrt wird. Im Südosten sieht man Windräder. Ein Gewerbe- / Industriegebiet liegt außerdem ca. 700 m südlich der Bundesstraße. Der Kalksbecker Bach fließt zwischen Bundesstraße und dem Gewerbe- und Industriegebiet durch die landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen von Ost nach West. Das angrenzende Becken am Kalksbecker Bach dient dem Hochwasserschutz. Es nimmt Wassergaben bei starken Regenereignissen und Hochwasserereignissen vom Kalksbecker Bach auf. Die Umwallung ist von Bäumen und Sträuchern bestanden.

In unmittelbarer Nähe befinden sich die Grundschule Maria Frieden mit einer KITA in ca. 100 m fußläufiger Entfernung an der Ecke Kleine Heide / Kalksbecker Weg. Die Kindertagesstätte Maria-Frieden liegt ca. 1 km vom Plangebiet entfernt an der Friedensstraße. Die Kindertagesstätte am Hüppelswicker Weg 86 befindet sich in einer Straßenentfernung von ca. 1.3 km.

**Begründung zur
82. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld**

Der Bestand des Plangebietes wird aus der Luftbildaufnahme aus dem Jahr 2015 ersichtlich. Mittlerweile sind weitere Bäume an der nordwestlichen Hoflage gefällt worden. Es stehen außerdem zwei Häuser am Kalksbecker Weg bis zur östlichen Hofzufahrt.

Abbildung 2: Luftbildaufnahme 2015



(Luftbild: Geobasis NRW, Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0)

Abbildung 3: Luftbildaufnahme vom 28.05.2020



(Luftbild: Geobasis NRW, Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0)

Begründung zur
82. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld

Abbildung 4: Blick vom Kalksbecker Weg, Blickrichtung Südwest, Blick auf Höltene Klinke 94



(eigene Aufnahme. 23.01.2019)

Abbildung 5: Blick auf die Rampe/Brücke Kleine Heide, Blickrichtung West



(eigene Aufnahme. 23.01.2019)

Abbildung 6: Windkraftanlagen, Blickrichtung Südost von Hofzufahrt Höltene Klinke 94



(eigene Aufnahme. 23.01.2019)

Abbildung 7: Bäume mit Vogelstange am Kalksbecker Weg 120



(eigene Aufnahme. 23.01.2019)

Abbildung 8: Blick von der Brücke Kleine Heide auf die Bundesstraße 525

(eigene Aufnahme, 23.01.2019)

3.3 Städtebauliche Konzeption

Die **städtebauliche Konzeption** sieht je nach Teilungsplan und Erhalt von Bestandshäusern ca.75 zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser vor. Die Erschließung durch den motorisierten Verkehr erfolgt über den Kalksbecker Weg und die Kleine Heide. Ein Kinderspielplatz ist für die jungen Bewohner vorgesehen. Der Straßenausbau erfolgt verkehrsberuhigt mit viel Grün und Parkplätzen. Zusätzlich sind zwei Anbindungen für Fußgänger und Radfahrer vom Kalksbecker Weg und eine Anbindung an die Kleine Heide vorgesehen. Die Gebäude an der Höltene Klinke 94 werden im ersten Ausbau- und Umsetzungsstand auf jeden Fall erhalten bleiben. Auch stehen die Gebäude am Kalksbecker Weg Nr. 120 der neuen Erschließung nicht entgegen, sodass sie vorerst erhalten bleiben können.

Für diese Planung wird das Hochwasserrückhaltebecken vom Kalksbecker Bach südlich der Bundesstraße für die Aufnahme von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet vergrößert. Ein Schützenfestplatz entsteht unmittelbar neben dem Becken als Ersatz für die Überplanung am Kalksbecker Weg 120.

Abbildung 9: Städtebauliches Konzept, Endausbau ohne Höltene Klinke 94



(Architekten Tenhüdfeld, Stand: 17.11.2020)

3.4 Erschließung

3.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die überörtliche Anbindung trägt die Bundesstraße 525. Zur Bundesstraße gelangt man vom Anschluss Kalksbecker Weg über die Höltene Klinke (Kreisstraße 12) und der Daruper Straße (Kreisstraße 46). Die Wegeverbindung vom Kalksbecker Weg über den Isfelder Weg zur Bundesstraße ist als Verbindungsstraße zur Bundesstraße 525 mit Anbindung an die Autobahnen 31 und 43 nicht geeignet.

Die Änderungsbereichsanbindung Kleine Heide führt ebenfalls auf den Kalksbecker Weg. Stadteinwärts folgt man der Sammelstraße bis zum Druffels Weg oder der Grimpingstraße um auf die Dülmener Straße (Kreisstraße 58) zu gelangen. Sie führt weiter ins Stadtzentrum bzw. zum Bahnhof oder in die entgegengesetzte Richtung zur Bundesstraße 525 (A 31 und A 43). Von der Kleine Heide Richtung Süden zum Ächterott (Wirtschaftswege) durch die landwirtschaftliche Kulturlandschaft und einem Wohngebiet bis zur Dülmener Straße ist nur für Radfahrer, E-Bikes und Pedelecs zur klimaschonenden Fortbewegung eine Alternative. Für den motorisierten Kraftfahrzeugverkehr sind der Kalksbecker Weg, Grimpingstraße und Dülmener Weg die bessere Straßenwahl.

Begründung zur
82. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld

Eine Verkehrsuntersuchung belegt, dass aufgrund der ermittelten Verkehrsbelastung und der zu prognostizierten Verkehrsströme weder eine Überquerungshilfe am Kalksbecker Weg noch eine Linksabbiegerspur notwendig ist. Der Gutachter empfiehlt gleichwohl die Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung am Ortseingang (vgl. Brilon, Bondzio Weiser. 2020. S. 28).

Der Coesfelder Bahnhof ist über den Kalksbecker Weg, Grimpingstraße und Hansestraße in ca. 1,7 km fußläufig oder mit dem Rad erreichbar. In ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet steht die Bushaltestelle Maria Frieden. Sie wird von den Schullinien 673 und 677 angefahren.

Die Grundstückserschließung wird durch die neuen Erschließungsstraßen sichergestellt. Der Ausbau erfolgt verkehrsberuhigt. Sie schließen an der Kleinen Heide und am Kalksbecker Weg an. Für Fußgänger und Radfahrer bleibt die Durchlässigkeit über die Stichstraße am Kalksbecker Weg und über die Höltene Klinke zum Plangebiet bestehen. Poller werden zukünftig die Durchfahrmöglichkeit für PKWs / Lkws zum Plangebiet verhindern.

Eine zeitlich befristete Baustellenzufahrt von der Bundesstraße 525 ist bereits mit Straßen NRW vorabgestimmt. Der Baustellenverkehr für das Plangebiet kann dadurch erheblich anwohnerverträglicher abgewickelt werden.

3.4.2 Ver- und Entsorgung

3.4.2.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Das **Trinkwassernetz** ist im Rahmen des Erschließungsstraßenausbaus zu ergänzen. Die Trinkwasserversorgung wird durch das öffentliche Netz sichergestellt. Eine Grundwasserentnahme zur Trinkwasserversorgung ist nicht vorgesehen. Hausanschlüsse sind zu verlegen bzw. zu ändern.

Der Löschwasserbedarf nach dem DWG-Arbeitsblatt W 405 richtet sich nach dem Baugebiet, Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl und der Baumassenzahl. Die 82. Änderung des Flächennutzungsplanes begründet die Festsetzungen aber nicht. Der Entwurf zum Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen fest. Nach dem Arbeitsblatt ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 800 l/Min bis 1600l/Min. Die Trinkwasserversorgung kann maximal 800 l/Min zur Verfügung stellen. Geht man konservativ von einem Löschwasserbedarf von 1.600 l/Min aus, sind für eine Löszeit von 2 Stunden insgesamt 96 m³ zusätzlich im Plangebiet z. B. durch unterirdische Tanks unter öffentlichen Verkehrswegen und Grünflächen vorzuhalten.

Ein darüber hinausgehender Objektschutz kann nicht erfüllt werden. Für den Objektschutz ist die Bereitstellung von Löschwasser durch ergänzende Maßnahmen, soweit erforderlich,

sicherzustellen. Ein über den Objektschutz hinausgehender Schutz kann nicht durch den örtlichen Versorger gewährleistet werden.

3.4.2.2. Schmutzwasser

Für das anfallende Schmutzwasser ist eine Anbindung an die Bestandskanalisation an der Kleinen Heide / Rotdornweg geplant. Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet geht dem dortigen Schmutzwasserkanal über den neuen Kanal mit Durchmesser 250 mm zu. Die neuen Häuser entlang dem Kalksbecker Weg leiten in den dortigen Schmutzwasserkanal direkt ein.

Nach der Anzeigepflicht nach § 57 Abs. 1 WHG sind Planungen sowie wesentliche Änderungen der Planung zur Erstellung und Betrieb von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung der zuständigen Behörde anzuzeigen. Die zuständige Behörde nach der Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz ist für die Erweiterung der Schmutzwasserkanalisation die obere Wasserbehörde bei der Bezirksregierung Münster.

3.4.2.3. Niederschlagswasser

Das Bodengutachten von Schleicher und Partner zeigt, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser an wenigen Stellen möglich ist. Für eine flächendeckende Versickerung wären flächendeckende Untersuchungen notwendig, um die Versickerungsfähigkeit abschließend für das jeweilige Grundstück zu beurteilen. Es ist damit zu rechnen, dass die Sandlagen nur geringmächtig und begrenzt vorkommen (vgl. Schleicher & Partner. 2019. S. 4). Es ist also sehr wahrscheinlich, dass große Bereiche für eine Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet sind. Sie müssten mit erheblichem Aufwand, wenn eine Versickerung gewünscht ist, durch Bodenaustauschmaßnahmen hergerichtet werden. Die Maßnahmen würden einen erheblichen unnötigen Schwerlastverkehr verursachen.

In Anbetracht des Aufwands und der aufgrund der vorliegenden Untersuchung geringen und partiellen Erfolgsaussichten ist eine klassische Freigefällekanalisation für Niederschlagswasser vorgesehen.

Die direkt am Kalksbecker Weg (Nr. 132 und höher) geplanten ~~fünf Reihenhäuser (Hausgruppe)~~ 2 Doppelhäuser (4 Doppelhaushälften) und ein Einzelhaus leiten direkt im dortigen Niederschlagswasserkanal ein. Das anfallende Niederschlagswasser fließt über eine noch zu bauende Niederschlagswasserkanalisation (DN 250, 300 und 400) dem ergänzten Regenrückhaltebecken südlich der Bundesstraße zu.

Der Niederschlagswasserkanal unter der Bundesstraße wird über die Privatgrundstücke geführt. Ein Leitungsrecht wird dazu im nachgelagerten Bebauungsplan eingetragen. Ergänzend ist das Recht zugunsten des Betreibers privatrechtlich einzutragen.

Begründung zur
82. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld

Das vorhandene Becken wird um rd. 1.700 m³ Rückhaltevolumen erweitert, sodass keine negativen Auswirkungen auf den heutigen 100-jährigen Hochwasserschutz im Einzugsgebiet des Kalksbecker Baches entstehen. Nach Süden wird das Becken mit einer ortsüblichen Zaunanlage eingefriedet. Zur Unterhaltung der Beckenerweiterung ist eine Zufahrtsrampe bis zur Beckensohle zu errichten, die mittels Toranlage gesichert wird.

Für den Fall, dass Kanalabflüsse verstopft sind und große Wassermassen anfallen, werden die neuen Erschließungsstraßen so ausgelegt, dass das Niederschlagswasser im Freigefälle zum tiefsten Punkt im Plangebiet fließt. Dort wird es über eine Drainagerinne mit einer Breite von 3 m dem Zufluss zum Regenrückhaltebecken zugeleitet. Aufgrund der Größe des Durchlasses unter der Bundesstraße ist mit keinem Rückstau im Plangebiet zu rechnen. Die Drainagerinne im Plangebiet muss frei sein. Eine regelmäßige Kontrolle ist hierzu notwendig. Für den Fall, dass Kanaldeckel verstopft sind und Grundstückszufahrten sehr niedrig angelegt sind, wird empfohlen die Sockelhöhe 0,3 m und entlang der Südstraße 0,5 m über der Fahrbahn anzulegen. Regelungen hierzu kann der Bebauungsplan treffen. Selbst bei sehr ungünstigen Umständen sind Sach- und Personenschäden unwahrscheinlich.

Auf Rückschlageinrichtungen zum Kanal und Überflutungsschutz wird allgemein hingewiesen. Die Entwässerungsentwurfplanung ist bereits mit den zuständigen Fachbehörden vorabgestimmt. Die ordnungsgemäße Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften ist nach gegenwärtigem Planungsstand gewährleistet.

Nach der Anzeigepflicht gemäß § 57 Abs. 1 WHG sind Planungen sowie wesentliche Änderungen der Planung zur Erstellung und Betrieb von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung der zuständigen Behörde anzuzeigen. Die zuständige Behörde nach der Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz ist für die Erweiterung der Niederschlagswasserkanalisation die untere Wasserbehörde des Kreises Coesfeld.

3.4.2.4. Energieversorgung

Die notwendigen Energiesysteme sind in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen bedarfsgerecht anzupassen.

Die Stadtwerke Coesfeld GmbH behalten sich vor, die Gasversorgung vom Nahwärmekonzept abhängig zu machen. Das Energiekonzept für das Wohngebiet zeigt, dass aufgrund der Wärme- und Energieeinsparstandards bei Neubauten, der Bedarf für ein Nahwärmenetz zu gering ist, um es wirtschaftlich betreiben zu können. Solare Energiegewinnung mit Luft-Wärmepumpen ist bei hohen Dämmwerten eine geeignete Energieversorgung.

Begründung zur
82. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld

Bestehende Leitungstrassen (zwei 10kV-Leitungen) entlang der Höltenen Klinke sind im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Je nach Lage sind die Leitungen, wenn nicht bereits geschehen, privatrechtlich zu sichern.

Vermutlich sind weitere Stromleitungen zur Versorgung des Wohngebietes auch vor dem Hintergrund der Elektromobilität von der 110 kV Transformationsstation südlich der Bundesstraße vorzusehen. Eine Transformationsstation ist im nördlichen Bereich des Plangebietes in einer Grünfläche vorgesehen.

3.4.2.5. Telekommunikation/Richtfunktrassen/Postdienstleistungen

Die **Telekommunikationsversorgung** erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder andere Service ergänzende Anbieter. Eine **Richtfunkstrecke** quert den Änderungsbereich. Die Planung wird sich an den Bestand anlehnen, sodass die Richtfunkstrecke von der Planung unberührt bleibt. Ein Lichtwellenleiter liegt parallel zur Höltenen Klinke. Er ist im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Je nach Lage sind die Leitungen, wenn nicht bereits geschehen, privatrechtlich zu sichern.

Die Versorgung des Plangebietes mit Universaldienstleistungen im Sinne der § 11 ff. PostG fällt in die Zuständigkeit der Deutschen Post AG oder andere Service ergänzende Anbieter.

3.4.2.6. Abfallentsorgung

Die anfallenden Siedlungsabfälle können ordnungsgemäß entsorgt werden.

4 Planungsalternativen

Eine echte Alternative zur Wohnbaulandentwicklung besteht aufgrund der örtlichen Nachfragen und der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung nicht. Ziel und Inhalt der Änderung bleibt daher die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken vorzubereiten. Für die Ausweisung von Wohnbebauung ist der Standort zudem aufgrund der anschließenden Nutzungen und bestehenden sozialen Infrastruktureinrichtungen bestens geeignet. Mit der Planung vollzieht sich eine städtebaulich zu befürwortende Abrundung der Siedlungsstruktur bis zur Bundesstraße. Arbeitsplätze liegen im rund 700 m südlich des Änderungsbereichs bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet. Die Innenstadt insbesondere mit Dienstleistungsarbeitsplätzen liegt ca. 1,7 km entfernt.

Ohne diese Planung (**Nullvariante**) bliebe es bei der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Wohnbaulandnachfrage müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Die Fläche „Bernings Esch“ im Bereich Borkener Straße / Lindenallee am westlichen Siedlungsrand reicht mit den 70 bis 80 Wohnbaulandflächen nicht, um die örtliche Nachfrage zu decken. Innerörtliche Nachverdichtungen schaffen nur begrenzt Entlastung, weil viele Bauflächen Bauinteressenten nicht zur Verfügung stehen.

5 Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung

Die Bauleitplanung ist in die überörtliche Planung eingebunden. Neben den überörtlichen Fachplanungen ergeben sich die übergeordneten Anforderungen aus der Landes- und Regionalplanung. Es gilt zu unterscheiden zwischen Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

5.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW) dient dazu, das Landesgebiet als zusammenfassenden, überörtlichen und fachübergreifenden Raumordnungsplan zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Der LEP NRW ist am 06.08.2019 in Kraft getreten.

Es gelten für die Planung durch den LEP insbesondere folgende textliche und zeichnerische Ziele und Grundsätze:

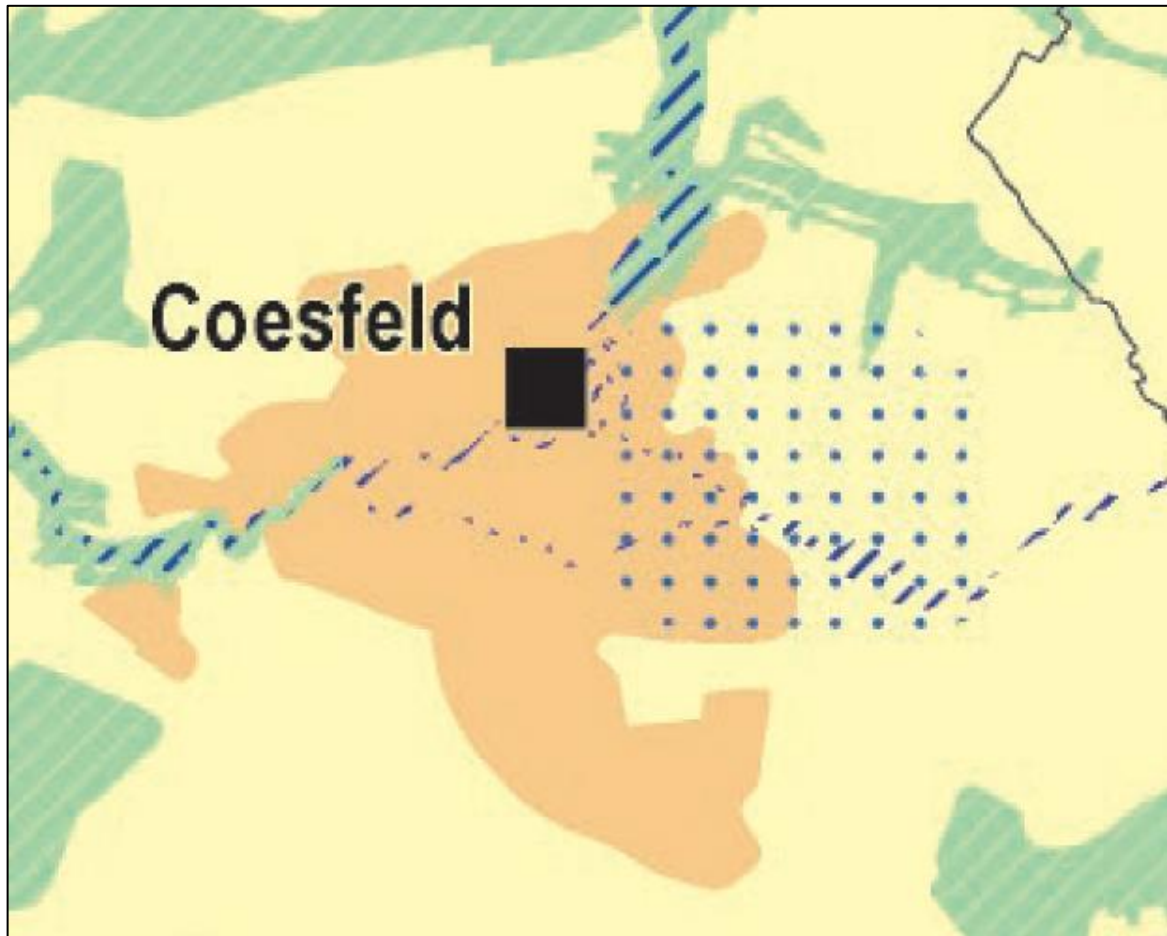
2-3 Ziel Siedlungsraum und Freiraum

Als Grundlage für eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung ist das Land in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche. (NRW. 2019. Textteil.)

7.4-3 Ziel Sicherung von Trinkwasservorkommen

Grundwasservorkommen und Oberflächengewässer, die für die öffentliche Wasserversorgung genutzt werden oder für eine künftige Nutzung erhalten werden sollen, sind so zu schützen und zu entwickeln, dass die Wassergewinnung und Versorgung der Bevölkerung mit einwandfreiem Trinkwasser dauerhaft gesichert werden kann. Sie sind in ihren für die Trinkwassergewinnung besonders zu schützenden Bereichen und Abschnitten in den Regionalplänen als Bereiche für den Grundwasserschutz und Gewässerschutz festzulegen und für ihre wasserwirtschaftlichen Funktionen zu sichern. (ibid.)

Abbildung 10: LEP NRW (Auszug)



(NRW, 2019, Karte)

Die Stadt Coesfeld ist als „Mittelzentrum“ ausgewiesen. Der Änderungsbereich befindet sich im Siedlungsraum. Er wird überlagert von „Gebieten für den Schutz des Wassers“. Die Entwicklung vollzieht sich im ausgewiesenen Siedlungsraum und geht mit der übergeordneten Planung konform.

Der Schutz von Grundwasservorkommen zur Trinkwasserbereitstellung ist in der verbindlichen Bauleitplanung soweit erforderlich zu steuern.

5.2 Regionalplanung

Der Regionalplan Münsterland weist im Änderungsbereich Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) überlagert von der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ aus. (vgl. Bezirksregierung Münster, 2018, Karte, Blatt 6).

Abbildung 11: Regionalplan (Auszug), grün eingekreister Änderungsbereich



(eigene Kennzeichnung mit Kartenhintergrund von Bezirksregierung Münster. 2018. Karte. Blatt 6)

Im Textteil zum Regionalplan sind Ziele und Grundsätze der Planung festgeschrieben. Während Ziele zu beachten sind, können Grundsätze abgewogen werden. Im Folgenden sind die für die Planung wesentlichen Ziele und Grundsätze aufgelistet.

Grundsatz 8: Allgemeine Siedlungsbereiche kompakt entwickeln!

8.1 Im Plangebiet soll eine ausreichende Versorgung mit Allgemeinen Siedlungsbereichen gesichert werden, die den qualitativen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht.

8.3 In den Allgemeinen Siedlungsbereichen sollen Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie wohnungsnahe Freiflächen in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d. h. ohne größeren Verkehrsaufwand, untereinander erreichbar sind.

8.4 In den im Freiraum gelegenen, zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteilen unter 2.000 Einwohnern soll sich die siedlungsstrukturelle Entwicklung vor allem am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Betriebe ausrichten.

Ziel 3: Allgemeine Siedlungsbereiche bedarfsgerecht in Anspruch nehmen!

3.2 Die dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche dürfen durch die kommunalen Planungen nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf in Anlehnung an die jeweils sich abzeichnende künftige Bevölkerungsentwicklung und der geordneten räumlichen Entwicklung der Kommunen entspricht.

Ziel 32: Grundwasser und Gewässer schützen!

32.1 Die zeichnerisch dargestellten Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz des Plangebiets sind Vorranggebiete, die nicht zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten haben.

32.2 In den Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz sind alle Vorhaben unzulässig, die die Nutzungen der Grundwasservorkommen nach Menge, Güte und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden.

32.2 Bei der 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.

Der Grundsatz Nr. 8 und das Ziel Nr. 3 erfüllt die Planung, indem sie die bestehende Wohnbebauung fortführt und Hofstellen bis zur Bundesstraße nach den Entwicklungsmöglichkeiten des Regionalplanes überplant, um die bestehende Nachfrage insbesondere durch die ortsansässige Bevölkerung zu bedienen.

Die 82. Änderung sieht für das Ziel Nr. 32 keine Regelungen vor. Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Der Kalksbecker Bach fließt südlich des Änderungsbereiches und der Bundesstraße. Der Flächennutzungsplan ist nur behördenverbindlich und führt nicht zu einer Maßnahme die Grundwasser oder Gewässer gefährden könnten.

Die Ziele des Regionalplanes Münsterland sind eingehalten und die Grundsätze berücksichtigt.

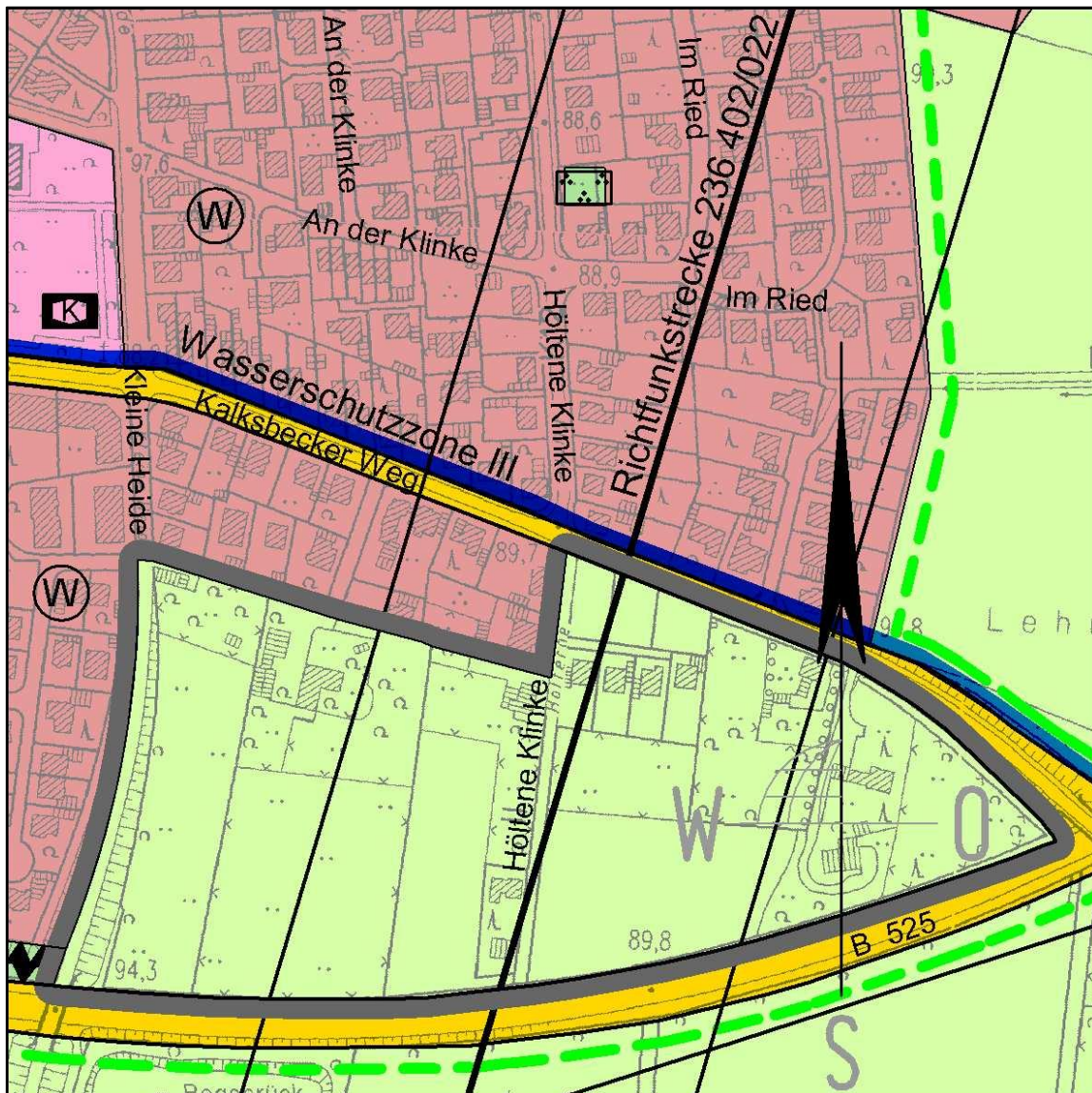
6 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt in keinem Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

7 Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt den Änderungsbereich als „Flächen für Landwirtschaft“ dar. Eine Richtfunkstrecke quert den Änderungsbereich von Südwesten nach Nordosten. Im Westen und Norden grenzen Wohnbauflächen an. Der Kalksbecker Weg und die Bundesstraße 525 sind als örtliche bzw. überörtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Hinter den beiden Straßen sind „Flächen für Landwirtschaft“ dargestellt.

Abbildung 12: Geltungsbereich vor der 82. Änderung



(eigene Darstellung)

**Begründung zur
82. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld**

Nach dem Planungsanlass und der Zielsetzung ist die planungsrechtliche Voraussetzung für Wohnbauland zu schaffen. Vor diesem Hintergrund wird entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung zukünftig eine Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Im Flächennutzungsplan entfallen „Flächen für Landwirtschaft“ – siehe auch Punkt 1.4 auf der Seite 8. Zum Schutz vor Immissionen insbesondere vor Schalleinwirkungen durch den Verkehr auf der Bundesstraße 525 stellt der Flächennutzungsplan einen Grünstreifen entlang der überregionalen Verkehrsachse mit Maßnahmen für den Immissionsschutz dar. Die Planung beabsichtigt eine Wall-/Wandkombination umzusetzen, wobei diese weitgehend begrünt wird.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Planung aufgrund der Vorprägung insbesondere durch die Bebauung in zweiter Reihe entlang dem Kalksbecker Weg und der vorhandenen sozialen Infrastruktur.

In unmittelbarer Nähe befinden sich die Grundschule Maria Frieden mit einer KITA in ca. 100 m fußläufiger Entfernung an der Ecke Kleine Heide / Kalksbecker Weg. Die Kindertagesstätte Maria-Frieden liegt ca. 1 km vom Plangebiet entfernt an der Friedensstraße. Die Kindertagesstätte am Hüppelswicker Weg 86 befindet sich in einer Straßenentfernung von ca. 1.3 km. Bei der Ergänzung der Wohngebiete zur Arrondierung des Siedlungsraumes bis zur Bundesstraße 525 handelt es sich um eine bedarfsorientierte raumintegrierte Entwicklung.

Die Änderung listet die Tabelle 3 auf.

Tabelle 3: 82. Änderung im Flächennutzungsplan³

bisherige Darstellung	zukünftige Darstellung
Flächen für Landwirtschaft	Wohnbaufläche
Flächen für Landwirtschaft	Grünfläche ohne Zweckbestimmung mit überlagernden Immissionsschutzmaßnahmen

(eigene Zusammenstellung)

8 Umweltauswirkungen

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten. Der **Umweltbericht** bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung – siehe Anlage 1. Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wird im Einzelnen auf den Umweltbericht, der als Anlage der Begründung beigefügt ist, verwiesen.

³ Nachrichtliche Änderungen (z. B. Richtfunkstrecken und Hinweise) sind nicht genannt.

8.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes begründet noch keine konkreten Eingriffe in Natur und Landschaft, weswegen die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt.

Der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“ wird den erforderlichen Ausgleichsbedarf ermitteln. Für die nicht im Plangebiet kompensierbaren Eingriffe in Natur und Landschaft trifft der Bebauungsplan Regelungen.

8.2 Artenschutz

Die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 2007 und 2010 passte deutsches Artenschutzrecht an europäische Vorgaben an. Ziel ist es, die biologische Vielfalt in Europa zu erhalten und eine Trendwende im Artenrückgang zu erreichen.

Rechtlich wird der Artenschutz in Deutschland in den §§ 44 und 45 Abs. 7 BNatSchG umgesetzt, welche die entsprechenden Vorgaben der Natura-2000-Gebiete, also der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL: Art. 12, 13 und 16) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL: Art 5, 9 und 13) enthalten.

Die artenschutzrechtliche Prüfung gelangt zu dem Ergebnis, dass *„bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das hier bezeichnete Plangebiet nicht gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen werden wird. Die Bebauungsplanung wird keine Auswirkungen auf die lokalen Populationen planungsrelevanter und sonstiger geschützter Tierarten haben. Im Übrigen gelten die gesetzlich vorgeschriebenen Bauzeitenregelungen für die Erschließungsmaßnahmen und Baufeldräumungen.“* (Pfeifer. 2020. S. 17)

Die Aussage bezieht sich auf den Geltungsbereich, des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“. Der 82. Änderungsbereich umfasst auch die Wohnbebauung die Bestandsbebauung östlich der Höltene Klinke, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt und somit von der Artenschutzaussage nicht erfasst ist. Der Bereich ist aber bereits komplett bebaut. Bautätigkeiten sind keine weiteren zu erwarten, sodass mit artenschutzrechtlichen Konflikte dort nicht zu rechnen ist.

Die sogenannten Allerweltsarten unterliegen zwar auch dem Artenschutz, aber aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und landesweit günstigen Erhaltungszustand sind ihre Populationen durch die Planung nicht gefährdet.

Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Flächennutzungsplan nicht entgegen.

9 Sonstige Auswirkungen der Planung

Im Zuge von Bauleitverfahren sind grundsätzlich weitere Auswirkungen der Planung auf die Umgebung und mögliche Einwirkungen von außen zu klären.

9.1 Immissionsschutz

9.1.1 Emissionen

Wohnsiedlungsbereiche verursachen im Vergleich zu anderen Baugebieten relativ wenige Emissionen. Zu prüfen im Planverfahren sind die Schallemissionen, die der Verkehr in und aus dem Plangebiet verursacht. Zur Beurteilung der Verkehrsschallemissionen durch die Planung muss zunächst die heutige Verkehrsbelastung durch eine Verkehrszählung ermittelt werden.

Anhand der vorliegenden Zahlen aus dem Jahr 2016 am Knotenpunkt Kalksbecker Weg / Kleine Heide und am Kalksbecker Weg in Höhe der Maria-Frieden-Schule und der Verkehrszählung aus dem Jahr 2020 kann der Schallgutachter die Verkehrstendenzen ableiten sowie die Schalleinwirkungen ermitteln. Die Zählung wurde außerhalb von Urlaubs- und Ferienzeiten an einem Werktag mit offenem Schul- und KITA-Betrieb ohne Covid-19 Einschränkungen vorgenommen.

Im Schallgutachten sind auch die Verkehrsschalleinwirkungen durch den Straßenverkehr entlang der Kleinen Heide und dem Kalksbecker Weg vor und nach der Umsetzung des Plangebietes beurteilt. Die Ergebnisse zeigen, dass durch die Planumsetzung die Immissionswerte entlang dem Kalksbecker Weg und der Kleinen Heide am Tag in der Spitze bis 0,9 dB(A) und in der Nacht um bis zu 0,8 dB(A) steigen. Die Zumutbarkeitsschwelle für allgemeine Wohngebiete am Tag von 70 dB(A) und in der Nacht von 60 dB(A) werden bei der Betrachtung der Gesamtbelastung mit maximal 63,3 dB(A) am Tag und 53,5 dB(A) in der Nacht weit unterschritten. Bei der Berechnung wurden die Abschirmung und Reflexionen der Bestandsgebäude berücksichtigt (vgl. Richters & Hüls. 2020B. S. 19f.). Lichtemissionen tragen zum allgemeinen Artensterben auch von nicht geschützten Arten bei. Im Bebauungsplan können Regelungen und Hinweise eingetragen werden, die unnötige Verluste vermeiden.

Zur Bundesstraße ist ein Schallschutzschirm erforderlich, wodurch Verkehrsteilnehmer durch Beleuchtungen im Wohngebiet nicht irritiert werden können.

9.1.2 Immissionen

Das weitere Umfeld bleibt von landwirtschaftlichen Betrieben geprägt. Tierhaltung ist mit Geruchsemissionen verbunden. Im Aufstellungsverfahren wurde deswegen ermittelt, ob durch die Ausweisung der Wohnbaufläche landwirtschaftliche Betriebe zusätzliche Einschränkungen in ihrer Entwicklung erfahren.

Für die Geruchsimmissionsberechnung sind in einem 600 m Radius 4 Betriebe als Emittenten (Harle 30, 31a und 33 sowie Am Ächterrott 42) inkl. dem Sachverständigenbüro mitgeteilter Erweiterungsabsichten berücksichtigt. (vgl. Richters & Hüls. 2020A. S. 10) Nach der Geruchsimmissionsberechnung sind im Plangebiet Immissionsrichtwerte von 0,03 (3 % der Jahresstunden) bis 0,08 prognostiziert (vgl. Richters & Hüls. 2020A. S. 17) Die Geruchsimmissionsrichtlinie sieht einen Immissionsrichtwert von 0,10 (10% der Jahresstunden) für Wohn- und Mischgebiete vor. Die prognostizierten Werte unterschreiten den Orientierungswert, sodass keine Konflikte mit landwirtschaftlichen Betrieben aufgrund ihres Emissionsverhaltens zu erwarten sind.

Die Bundesstraße 525 führt unmittelbar am Plangebiet vorbei. Die Änderungsplanung setzt einen Grünstreifen mit überlagernden Immissionsschutzmaßnahmen fest. Das Schallgutachten sieht einen 5 m hohen Schallschutzschirm entlang der Bundesstraße vor. Außerdem sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (vgl. Richters & Hüls. 2020B. S. 10). Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen sichert der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“.

Diese Änderung stellt zukünftig entlang der Bundesstraße eine Grünfläche ohne Zweckbestimmung mit überlagernden Fläche für Immissionsschutzmaßnahmen dar, sodass die aktive Schallschutzmaßnahme planungsrechtlich vorbereitet wird. Einer Begründung der Maßnahme steht die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht entgegen.

Von einer Untersuchung des Gewerbelärms durch Windkraftanlagen kann abgesehen werden. Sie durften bereits die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete und die Wohnnutzungen im Änderungsbereich bei ihrer Genehmigung berücksichtigen. Die Schallschutzmaßnahme entlang der Bundesstraße wird Schalleinwirkungen und Schattenwurf auf das Plangebiet zusätzlich mindern. Eine Einschränkung der Bestandwindkraftanlagen durch die Planung ist nicht gegeben.

Die nächstgelegene Windkraftanlage befindet sich außerhalb der festgesetzten Windkonzentrationsanlagen, weswegen dort ein Repowering nicht möglich sein wird.

Die gewerblichen Flächen Am Tegelkamp / Erlenweg südlich der Bundesstraße in einer Entfernung von ca. 700 m haben bereits die Entwicklung am Rotdornweg zu berücksichtigen.

**Begründung zur
82. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld**

Die notwendige Schallschutzabschirmung zur Bundesstraße wird außerdem etwaige Schallemissionen von den gewerblichen Flächen mindern. Von einer Untersuchung des Gewerbeschalls wird aufgrund der Rahmenbedingungen bzw. der Lage abgesehen.

Lichtimmissionen durch Fahrzeugscheinwerfer wirken durch die angedachten Schallschutzmaßnahmen nicht auf das Wohngebiet von der Bundesstraße ein.

9.2 Altlasten

Der Änderungsbereich wird zurzeit landwirtschaftlich inkl. Pferdehaltung genutzt. Reitsand ist augenscheinlich in den Außenbereichen im Plangebiet nicht aufgebracht worden. Auf den einzelnen Hofstellen sind Kraftstoff- und Heizöltankanlagen potentielle Altlastenbereiche. Eine Altlastenbelastung liegt nicht vor. Die Rückbauarbeiten sind nach dem allgemein anerkannten Stand der Technik durchzuführen.

9.3 Kampfmittelgefährdung

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe ergab eine mögliche Kampfmittelbelastung im Plangebiet. Diese Planung verursacht aber keine sofortigen Bautätigkeiten, wodurch eine Gefahr für Leib und Leben besteht. Im Bebauungsplanverfahren ist vollumfänglich auf die potentielle Belastung hinzuweisen. Unabhängig vom Bauleitverfahren ist anzuraten, die Fläche nach den Empfehlungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes absuchen zu lassen. Einzelheiten sind dem Ordnungsamt der Stadt Coesfeld bekannt und können dort erfragt werden.

9.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes stehen.

Das nächste Baudenkmal ist die Martersäule „Heilige Veronika“, Denkmalnummer 108 am Kalksbecker Weg Nr. 39 in der Maria Frieden Kirche. Sie steht ca. 700 m stadteinwärts.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern bleiben von der Planung unberührt, weil die Wohnbebauung sich in die Umgebung einfügt.

Archäologische Fundstätten und Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich unbekannt.

**Begründung zur
82. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld**

10 Umsetzung der Planung

Parallel zur 82. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Kalksbecker Heide“, die die vorbereitende Bauleitplanung in allgemein verbindliches Baurecht umsetzt.

11 Flächenaufteilung

Die Flächenänderungen der einzelnen Darstellungen sind in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet.

Tabelle 4: Flächenbilanz der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes

Darstellungen	bisher dargestellte Fläche (ca.)	bisheriger Anteil	zukünftig dargestellte Fläche (ca.)	zukünftiger Anteil
Landwirtschaft	62.501m ²	100,0%	0m ²	0,0%
Wohnbaufläche	0m ²	0,0%	55.676m ²	89,1%
Grünfläche / Schallschutzschirm	0m ²	0,0%	6.825m ²	10,9%
Plangebiet	62.501m ²	100,0%	62.501m ²	100,0%

(eigene Zusammenstellung)

12 Quellenverzeichnis

BEZ MÜNSTER (2018) Regionalplan Münsterland Plan, Stand: 24.10.2018 und Textteil. Bekanntmachung 16.02.2016. Herausgeber: Bezirksregierung Münster – Regionalplanungsbehörde – Münster.

BRILON, BONDZIO WEISER (2020) Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“ in Coesfeld, Projektnummer 3.2023, Schlussbericht, Stand: Oktober 2020, Bearbeitung: Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Universitätsstraße 142, 44799 Bochum

COESFELD (2018) Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept der Stadt Coesfeld, Abschlussbericht, Stand: 2018 Bearbeitung Energielenker Beratungs GmbH. AirportCenter II, Eingang West, Hüttruper Heide 90, 48268 Greven

GERTEC (2020) Energiekonzept Wohngebiet „Kalksbecker Heide“ Coesfeld, Stand: 14.08.2020, Bearbeitung: Gertec GmbH Ingenieurgesellschaft, Martin-Kremmer-Str. 12, 45327 Essen

NRW (2020) Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Bekanntmachungsstand: 06.08.2019, Karten und Textteil. Landesregierung Nordrhein-Westfalen unter Zusammenarbeit von einigen Ministerien. Düsseldorf.

PFEIFER (2020) Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I und II für das Bauvorhaben Wohnen an der Kalksbecker Heide im Rahmen der Bebauungsplanentwicklung für das Wohngebiet in 48652 Coesfeld, Kalksbecker Heide, Stand: 18.10.2020, Aktualisierung der Fassung vom 14.05.2017, Bearbeitung: Feldbiologe/Ökologe Friedrich Pfeifer, Mühlenweg 38, 48683 Ahaus

RICHTERS & HÜLS (2020A) Geruchsgutachten des Bebauungsplanes Nr. 147 „Kalksbecker Heide“ in 48653 Coesfeld, Projekt-Nr. G-5162-01/1, Stand: 19.11.2020. Bearbeitung: Sachverständigeningenieurbüro Richters & Hüls, Erhardstraße 9, 48683 Ahaus

**Begründung zur
82. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld**

RICHTERS & HÜLS (2020B) Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose – Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Kalksbecker Heide“ in 48653 Coesfeld, Untersuchung der Geräuscheinwirkungen durch den öffentlichen Straßenverkehr, Bericht Nr. L-5162-01/4, Stand: 20.11.2020, Bearbeitung: Sachverständigeningenieurbüro Richters & Hüls, Erhardstraße 9, 48683 Ahaus

Aufgestellt: Borken, Stand: 25.01.2021, Ergänzung: 05.05.2021

gez. Schulte

Torben Schulte
(Stadtplaner AKNW/Dipl.-Ing. Raumplanung)

II. Anhang