

Begründung zum  
Bebauungsplan Nr.48b „Wohngebiet Markenweg“



Stand: 14. September 2021

**ENTWURF ZUM SATZUNGSBESCHLUSS**

## Inhalt

<b>Inhalt.....</b>	<b>2</b>
<b>1. Planungsanlass und Ziele der Stadtentwicklung.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Bestandsbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
<b>5. Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>7</b>
<b>6. Verkehrliche Erschließung .....</b>	<b>7</b>
<b>7. Festsetzungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>8</b>
<b>7.1 Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>8</b>
<b>7.2 Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>9</b>
<b>7.3 Höhenlage der Gebäude .....</b>	<b>10</b>
<b>7.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise.....</b>	<b>10</b>
<b>7.5 Höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden.....</b>	<b>11</b>
<b>7.6 Mindestgröße der Baugrundstücke.....</b>	<b>11</b>
<b>7.7 Regelungen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.....</b>	<b>11</b>
<b>7.8 Verkehrsflächen.....</b>	<b>12</b>
<b>7.9 Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>13</b>
<b>7.10 Passive Schallschutzmaßnahmen.....</b>	<b>15</b>
<b>7.11 Grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>16</b>
<b>7.12 Gestalterische Festsetzungen .....</b>	<b>16</b>
<b>8. Umweltbelange .....</b>	<b>19</b>
<b>8.1 Immissionsschutz .....</b>	<b>20</b>

<b>8.2 Bodenschutz / Grundwasserschutz .....</b>	<b>21</b>
<b>8.3 Klimaschutz .....</b>	<b>21</b>
<b>8.4 Artenschutz.....</b>	<b>22</b>
<b>9. Verkehrliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>22</b>
<b>10. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>23</b>
<b>11. Sonstige Belange .....</b>	<b>23</b>
<b>11.1 Bodendenkmäler .....</b>	<b>23</b>
<b>11.2 Kampfmittel / Altlasten.....</b>	<b>24</b>
<b>11.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....</b>	<b>24</b>
<b>12. Bodenordnende Maßnahmen.....</b>	<b>24</b>
<b>13. Realisierung und Kosten .....</b>	<b>24</b>
<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>25</b>
<b>14. Anlagen, Gutachten und Fachbeiträge .....</b>	<b>25</b>

### Übersicht zur Verfahrensdurchführung

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
Aufstellungsbeschluss	25.06.2020
Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom 15.07. bis 27.08.2020
Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	vom 15.07. bis 27.08.2020
Erneute Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB	vom 16.08. bis 06.09.2021
Erneute Offenlegung gem. § 4a (3) BauGB	vom 21.08. bis 13.09.2021
Satzungsbeschluss	28.10.2021

## 1. Planungsanlass und Ziele der Stadtentwicklung

Die Planungsgrundfläche des Bebauungsplanes Nr. 48b „Wohngebiet Markenweg“ ist identisch mit der Betriebsfläche des Gewerbebetriebes „Möllers GmbH“ und der Fläche des bestehenden Wohnhauses der Familie Möllers, ein Sanitär- und Fliesenfachhandel, der seit Generationen in Goxel ansässig ist. Durch eine geplante Umsiedlung des Betriebes wird diese Fläche frei für eine andere Nutzungsmöglichkeit. Die Stadt Coesfeld begrüßt hier die Möglichkeit einer Entwicklung von Wohnbauland innerhalb des Siedlungsbereich „Goxel“ ohne zusätzlichen Landverbrauch.

Die Entwicklungsfläche hat eine Größe von 8.415 m<sup>2</sup> und kann mit 14 – 18 Grundstücken für Wohngebäude entwickelt werden. Das Wohnhaus „Am Monenberg 8“ wird im Bestand mit im Bebauungsplanverfahren geregelt.

Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Es handelt sich dabei um ein „beschleunigtes Verfahren“, das für Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden kann, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.

Nach Prüfung der gesetzlich vorgegebenen Rahmenbedingungen sind die Beteiligten zu der Auffassung gelangt, dass die Vorgaben zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind. Die zulässigen Größen- und Leistungswerte werden nicht überschritten. Es sind keine Vorhaben geplant, die eine Verpflichtung zur Umweltverträglichkeitsprüfung begründen, oder nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Bereiche betreffen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von relevanten Schutzgütern liegen ebenfalls nicht vor. Die Umweltprüfung entfällt und die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Planung entstehen, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender und übergeordneter Bauleitplan stellt das Plangebiet als Gewerbefläche dar, sodass dieser im weiteren Verlauf der Planungen geändert und angepasst werden muss.

## 2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt ca. 3,5 km westlich des Coesfelder Innenstadtkerns und südlich der Bundesstraße B 525. Das Plangebiet ist Bestandteil des Ortsteils „Goxel“ der Stadt Coesfeld. Wesentlicher Bestandteil des Planbereiches sind die heutigen Betriebsflächen eines Fliesen- und Sanitärbetriebes, sowie die Fläche einer bestehenden Wohnbebauung „Am Monenberg 8“.

Es wird begrenzt:

- im Nord-Osten durch die öffentliche Grünfläche (Spielplatz) Flurstück 518,
- im Süd-Osten durch Grenzen der Flurstücke 270 und 269 und der Gemeindestraße „Am Monenberg“
- im Süd-Westen durch die Grenzen der Flurstücke 276, 275, 274, 273 und 272 als angrenzende Wohnbebauung
- im Nord-Westen durch die Grenzen der öffentlichen Wohnstraße „Wenneberg“ und der Straße „Markenweg“.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem mitabgedruckten Übersichtsplan auf dem Deckblatt der Begründung.

### 3. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen

#### Regionalplan

Im geltenden Regionalplan Münsterland Blatt 6 ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Südlich grenzen Waldgebiete an und nördlich verläuft die Bundesstraße B525.

#### Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 1975 stellt den Planbereich als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Eine „Grünfläche“ grenzt im Norden mit der Festsetzung „Spielplatzfläche“ an und im Osten, Süden und Westen grenzen „Wohnbauflächen“ an das Plangebiet direkt an. Die Darstellung im Flächennutzungsplan weicht von der Darstellung im Bebauungsplan ab. Die im Planbereich als „gewerbliche Baufläche“ dargestellte Fläche wird in eine „Wohnbaufläche“ geändert. Der Flächennutzungsplan wird gem. §13a(2) Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

#### Bebauungsplan

Das Plangebiet wird zurzeit nicht durch einen Bebauungsplan geregelt. Jedoch grenzt das Plangebiet an die Flächen und deren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48 „Erweiterung der Siedlung Goxel“.

Im Jahre 1978 wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Erweiterung der Siedlung Goxel“ (rechtskräftig 08.02.1978) eine Entwicklung von Wohnbauland durchgeführt. Die innerhalb dieses Bebauungsplanes festgesetzten gewerblichen Flächen wurden aus dem Geltungsbereich später wieder herausgenommen. Eine dieser Flächen ist die Plangebietsfläche. Im Jahre 1981 erfährt der Bebauungsplan

Nr. 48 eine 1. Änderung (rechtskräftig 12.11.1978), die Bebaubarkeit eines einzelnen Eckgrundstückes Markenweg wurde neu geregelt.

Im Jahre 2008 erfährt der Bebauungsplan Nr. 48 eine 2. Änderung (rechtskräftig 25.09.2008), die Zulässigkeit einer gewerblich nutzbaren Fläche anstelle einer Fläche für die Land- u. Forstwirtschaft im Bereich zwischen der Bundesstraße 525 und dem Markenweg wurde neu geregelt.

Die nun im Geltungsbereich geplante Ausweisung als „Wohnbaufläche“ ist eine sinnvolle Ergänzung eines zusammenhängenden Wohngebietes.

#### 4. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich ca. 3,5 km westlich des Coesfelder Innenstadtkerns und liegt im Siedlungsbereich des Stadtteils „Goxel“, zwischen der Bundesstraße B525 und dem südlichen Waldgebiet.

Es umfasst exakt die heutige Betriebsfläche eines Fliesen- und Sanitärfachbetriebes. Die Betriebsfläche ist mit Gebäuden und befestigten Flächen nahezu vollständig versiegelt. Eine wohnbauliche Nachnutzung als Entwicklungsziel ist bereits im Regionalplan Münsterland ausgewiesen, im Flächennutzungsplan wird eine Anpassung erforderlich sein.

In den westlich, südlich und östlich angrenzenden Randbereichen befinden sich bereits Wohngebäude in unterschiedlichen Ausprägungen. Überwiegend jedoch als freistehende Einzel- oder Doppelhäuser. Diese Art der Bebauung ist auch bei den neu geplanten Baukörpern vorgesehen.

Ein weiteres Merkmal des Plangebietes ist die direkte Angrenzung an eine im Bebauungsplan Nr.48 festgesetzte „Spielplatzfläche“. Diese mit großen Grünstrukturen bestandene Fläche ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48 vor einer Inanspruchnahme durch die Wohnnutzung geschützt. Nach Informationen der unteren Denkmalbehörde handelt es sich hier um ein Bodendenkmal mit der Bezeichnung -Galgenhügel „Monenberg“- und ist am 25.02.1991 in der Denkmalliste der Stadt Coesfeld, Listenteil B unter der Nr. 12 eingetragen worden.

Darüber hinaus befinden sich nur im Bereich der heute schon vorhandenen Wohnbebauungen Grünstrukturen in den privaten Gärten. Besondere Wertigkeiten sind nicht bekannt.

Für die Umsetzung der geplanten Bebauung ist die vollständige Umsiedlung des Gewerbebetriebes zunächst abzuschließen. Dann werden die aufstehenden Gebäude und Nebengebäude abgebrochen und die wiederverwendbaren Baustoffe recycelt. Sämtliche befestigten Flächen werden aufgebrochen und zu Recyclingschotter geschreddert.

Im Vorfeld haben aus Gründen des „Artenschutzes“ auch bereits Untersuchungen durch das Büro für Landschaftsplanung und Umweltverträglichkeit –ÖKON GmbH aus Münster- stattgefunden.

Die artenschutzrechtliche Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass für den Bebauungsplan Nr. 48b „Wohngebiet Markenweg“, bei Beachtung der aufgeführten konfliktmindernden Maßnahmen, es zu keinen Beeinträchtigungen der planungsrelevanten Arten kommen wird.

Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße 525 ist ein Lärmschutzgutachten bei dem Ingenieurbüro Uppenkamp und Partner aus Ahaus beauftragt worden, das die Einhaltung der Richtwerte prüft und auswertet. Der Bebauungsplan enthält die erforderlichen Festsetzungen und Empfehlungen.

## 5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept führt die in Goxel vorhandenen Strukturen in Art und Größe fort. Der überwiegende Flächenanteil wird für eine wohnbauliche Entwicklung genutzt.

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen „Markenweg/Wenneberg“ und einen in das Gebiet geführten Wohnweg und endet in einem Wendehammer. Von diesem Wohnweg aus sind alle inneren Grundstücke erschlossen. Zusätzlich führt ein Fuß- und Radweg vom Wendehammer zur bestehenden Spielplatzfläche. Am Ende der Stichstraße ist ein für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge und Lastkraftwagen des Entsorgungsbetriebes, insgesamt ausreichend groß dimensionierter Wendehammer eingeplant.

Die neu hinzukommende Bebauung wird als Einzel- oder Doppelhäuser zonenweise festgesetzt. Durch die Höhenvorgaben und durch die festgesetzte Grundflächenzahl, ist die Entstehung von ortsüblichen Baukörpern sichergestellt. Aufgrund der Erfahrungen aus anderen Gebieten sind hinsichtlich der Dachformen oder Dachneigungen, sowie bzgl. der zulässigen Dachmaterialien, nur die notwendigsten Einschränkungen zum Erhalt des Ortsbildes enthalten. Eine größere Gestaltungsvielfalt ist hier zu erwarten und auch verträglich.

## 6. Verkehrliche Erschließung

Bezüglich der Verkehrsanbindung beschränkt der Bebauungsplan die Möglichkeiten der Erschließung auf nur eine Stichstraße, die als „Verkehrsberuhigter Bereich“

auszubauen und zu nutzen sein wird. Auf diese Weise ist eine sehr hohe „Wohnruhe“ und „Wohnqualität“ zu erwarten. Durchgangsverkehr findet nicht statt. Eine Durchlässigkeit ergibt sich noch durch den neu geplanten Fuß- und Radweg zum Spielplatz. Die Verkehrsflächen sind in ihren Abmessungen auf die mindesterforderliche Breite beschränkt. Zur Ausgestaltung des Verkehrsraumes sind Baumpflanzungen und Stellplätze bereits im Bebauungsplan mit dargestellt. Weitere Details sind nicht Aufgabe des Bebauungsplanes und sind im Zusammenhang mit der nachfolgenden Straßenausbauplanung mit den künftigen Bewohnern des Gebietes abzustimmen.

Am Ende des Wohnweges ist ein Wendehammer so anzulegen, dass auch größere Lastkraftwagen (LKW), Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge, sowie die Müllabfuhr wenden können. Da die Erschließungsanlage mit einer Länge von über 50 m geplant ist, wird eine Wendemöglichkeit für LKW nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 (in der aktuellen Fassung) vorgesehen.

Die Verzahnung mit den Einrichtungen des ÖPNV ist durch die Nähe einer Bushaltestelle an der Borkener Straße im Bestand vorhanden. Die Entfernung zum Planungsbereich beträgt ca. 400 m.

Über die Straße „Wenneberg“ ist der „Markenweg“ als Haupteerschließungsstraße unmittelbar zu erreichen. Die geringen, zusätzlichen Verkehrsmengen können ohne Probleme aufgenommen werden.

## 7. Festsetzungen des Bebauungsplans

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Darüber hinaus sind aber neben Wohngebäuden und den sonstigen generell zulässigen Nutzungen, u. a. auch die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nach der BauNVO möglich, wenn die ausnahmsweise Zulässigkeit begründet werden kann.

Aufgrund des vorhandenen Umfeldes und der geringen Größe des Plangebietes wird der gesamte Bereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Um sicher zu stellen, dass keine weiteren Belastungen durch Lärm oder Geruch auf die zukünftigen Wohngebäude einwirken, ist der Ausschluss von sonstigen Gewerbebetrieben, Gartenbaubetrieben und Tankstellen vorgesehen. Die Planungen sind darauf ausgerichtet, weitere dringend benötigte Wohnbauflächen bereitzustellen.



## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 16 (2) BauNVO festgesetzt:

- die Grundflächenzahl,
- die zul. Anzahl der Vollgeschosse
- die Höhe der baulichen Anlagen

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der in § 17 (1) BauNVO genannten Obergrenze der GRZ für Allgemeine Wohngebiete und ist für die gesamte Plangebietsfläche festgesetzt. Diese übliche Verdichtung ist auf vielen der bestehenden Wohngrundstücke in direkter Nähe erkennbar vorhanden. Diese Festsetzung ist aufgrund der Grundstücksausrichtung und -größe städtebaulich vertretbar.

Gleichzeitig ist die Vorgabe zur maximalen Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen und die Höhenbeschränkung für Trauf- und Firsthöhen getroffen worden, um gebietstypische Baukörperformen zu erhalten. Im Randbereich des Baugebietes befinden sich sowohl ein- als auch zweigeschossige Baukörper mit unterschiedlichen Firsthöhen bis zu ca. 9,50m und Traufhöhen bis zu ca. 6,25m.

Die neu entstehenden Gebäude mit Traufhöhen max. zul. ca. 6,00m und mit Firsthöhen max. zul. ca. 9,00m werden damit die in der Nachbarschaft vorhandenen Werte einhalten, ansonsten aber auch die erforderlichen Freiräume für die Gestaltung der Baukörper anbieten.

Die Traufhöhe (TH) ist definiert als der Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachhautaußenkante. Bei Staffelgeschossen gilt der höher gelegene Schnittpunkt als Traufhöhe. Die Beschränkung gilt nicht für Dachausbauten. Durch die festgesetzte Traufhöhe bzw. bei Flachdachgebäuden die Gebäudehöhe (GH) wird die Anzahl der nach außen wirksamen Nutzungsebenen beschränkt. Damit sind z. B. Staffelgeschosse mit möglichen Dachterrassen oberhalb des 1. Obergeschosses bewusst ausgeschlossen. Diese Festsetzung erfolgt zur Wahrung des ortsüblichen Erscheinungsbildes. Derartige Baukörper sind in der Umgebung nicht vorhanden und wären somit „Fremdkörper“. Daher werden diese Gebäude mit Flachdächern nur im inneren Gebiet zugelassen.

Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die obere Dachhautaußenkante eines Satteldaches oder anderer Dachformen. Bei gewölbten und runden, tonnenförmigen Dachkonstruktionen verläuft der First im Scheitelpunkt des Bogens.

Durch die Zulässigkeit von bis zu 2 Vollgeschossen, (auch eingeschossige Baukörper sind möglich) eröffnet sich in Kombination mit den Höhenvorgaben eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten. Es können eingeschossige Baukörper mit bis zu 45° Dachneigung oder zweigeschossige Baukörper mit geringerer Dachneigung z. B. 30° nebeneinanderstehen. Durch die einheitliche Vorgabe der Firsthöhe und die Vorgabe von geneigten Dachflächen, wird die Zusammengehörigkeit weiter gewährleistet sein.

Insgesamt erfolgen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung um das Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen und städtebauliche Spannungen zu vermeiden.

### 7.3 Höhenlage der Gebäude

Sämtliche Höhenangaben im Bebauungsplan sind Höhen über Normalhöhenull (NHN). NHN ist, als Nachfolger der Normalnull (NN) in Deutschland, die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992. Die Festsetzungen der Trauf-, First- und Gebäudehöhen, beziehen sich auf die jeweils mittig vor dem Grundstück liegenden geplanten Höhen der Erschließungsanlage, sowohl im Bestand, als auch in der geplanten Stickerschließung. Damit sind alle Höhenvorgaben eindeutig beschrieben. Zum besseren Verständnis enthält der Bebauungsplan auch die vorhandenen Geländehöhen im Randbereich.

### 7.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gem. §23 (3) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen in Form von zusammenhängenden Baufeldern festgesetzt. Ausnahmen sind nur im Umfang der Möglichkeiten der BauNVO möglich. Die nach BauO NRW erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten. Aus der Beteiligung der Behörden hat sich eine neue Anordnung der Baugrenze entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ergeben, hier wird aus Gründen zum Schutz vorhandener Bäume für das Baufeld entlang Markenweg ein Abstand von 10 m und im weiteren Verlauf entlang der Grenze zur öffentlichen Grünfläche ein Abstand von 7 m festgeschrieben. Für das Grundstück im südlichen Bereich wird die Baugrenze an das Bestandsgebäude geführt.

Gleichzeitig wird gem. § 22 (2) BauNVO festgelegt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. nur Einzelhäuser zugelassen sind. Für Hausgruppen besteht derzeit keine Nachfrage. Weiterhin würde sich dieser Bautyp aufgrund der zu erwartenden Größe auch nicht in die Umgebung einfügen. Die unterschiedliche

Zulässigkeit ist innerhalb der einzelnen Baufelder festgeschrieben. Grundsätzlich ist die Differenzierung so vorgenommen worden, dass in Richtung „Markenweg“ eine stärkere Verdichtung zugelassen ist. Im inneren Bereich und an den Rändern des Plangebietes, befinden sich Baufelder ausschließlich für Einzelhäuser. Die Festsetzung begründet sich mit der im Bestand vorhandenen Bebauung. Damit ist Flexibilität bei der Aufteilung der Grundstücke gewährleistet und es wird dennoch sichergestellt, dass keine unverhältnismäßig großen Baukörper entstehen.

### 7.5 Höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird im gesamten Geltungsbereich auf max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt. Wobei eine Doppelhaushälfte als ein Wohngebäude gilt. Die Begrenzung erfolgt um eine zu starke Verdichtung zu verhindern. Um hier zu einer normalen für Goxel angemessenen Entwicklung zu kommen, ist eine Beschränkung der Wohneinheiten sinnvoll.

### 7.6 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist bei Einzelhausbebauung mit 400 m<sup>2</sup> und bei Doppelhäusern nach Verschiebung der Baugrenze entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches mit 275 m<sup>2</sup> festgelegt. Diese Festsetzung schließt eine ungewollte und im Umfeld nicht vorhandene Verdichtung aus. Nur so kann erreicht werden, dass sich die neu entstehende Bebauung in die nähere Umgebung harmonisch einfügen wird.

### 7.7 Regelungen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, oder in den dafür festgesetzten Flächen, zulässig. Wenn Garagen oder Carports an öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen angrenzen, ist ein seitlicher Abstand von mindestens 100 cm und eine Abpflanzung mit heimischen Sträuchern (mind. Höhe 1,00 m) oder mit Rank- und Kletterpflanzen erforderlich.

In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze, bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze, sind Nebenanlagen nicht zulässig.

Die Baugrenzen sind innerhalb der einzelnen Bereiche relativ großzügig festgelegt worden, um eine größtmögliche Flexibilität für die Bauwilligen zu ermöglichen. Die Flächen sind ausreichend groß um auch Garagen und Carports mit aufzunehmen. Um an den Stellen, an denen es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll erscheint, zusätzliche Möglichkeiten anzubieten, sind Flächen für Garagen/Carports zusätzlich

ausgewiesen. Die Regelungen dienen insgesamt dazu, ein städtebaulich verträgliches Bild innerhalb des Baugebietes zu erhalten, ohne die sogenannten „Vorgärten“ (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und nächstgelegener Baugrenze) als „halböffentliche Räume“ mit unverträglichen baulichen Anlagen zu belasten. Um dieses Ziel zu erreichen, besteht für die Garagen und Carports, die an öffentliche Flächen direkt angrenzen, die Verpflichtung einer Eingrünung. Ansonsten sind diese Situationen auf das Notwendigste begrenzt. Aus den gleichen Gründen sind Nebenanlagen im „Vorgartenbereich“ ausgeschlossen. Stellplätze sind jedoch möglich. Entlang der Grenze zur öffentlichen Grünfläche ist in einer Breite von 3 m in den beiden festgesetzten Flächen jegliche Versiegelung durch Carports, Nebenanlagen, Stellplätze o.ä. ausgeschlossen. Hierdurch werden die großen Grünstrukturen der angrenzenden Grünfläche im Wurzel- und Kronenbereich geschützt. Eine Bepflanzung mit Sträuchern oder Rasen als versickerungsoffene Fläche ist möglich. Eine flächenmäßige Beschränkung für Stellplätze erfolgt durch die festgesetzte Grundflächenzahl, die eine unverhältnismäßige Verdichtung ausschließen soll.

## 7.8 Verkehrsflächen

Der gesamte Bereich ist direkt an die Straße „Wenneberg“ angeschlossen. Von dort ist über den „Markenweg“ der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz vorhanden. Aufgrund der geplanten Straßenlängen und der geringen Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten (ca. 18 „neue“ Grundstücke) sind „Wohnwege“ mit einer Breite von 6,00 m geplant.

Der Ausbau erfolgt als „verkehrsberuhigter Bereich“, als Mischfläche in der alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt unterwegs sind und das Parken nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zugelassen ist. Weitere Einzelheiten sind im Rahmen der nachfolgenden Straßenausbauplanung mit den Anliegern abzustimmen. Im Rahmen dieser Ausbauplanung sind auch die Abmessungen, Einmündungsradien, zulässigen Steigungen und die Größe der Wendeflächen auf die geltende Rechtslage (mind. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06) abzustimmen.

Innerhalb der vorgegebenen Breite ist der Begegnungsfall LKW/PKW möglich. Die zusätzlich erforderlichen seitlichen Begegnungsflächen sind durch die Vorgaben zur „Vorgartengestaltung“ und zu den Einfriedigungen sichergestellt. Am Ende des Wohnweges befindet sich ein Wendehammer, der für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) konzipiert wurde. Neben den Einbauten (Bäume und Stellplätze) im Straßenraum werden mind. 3,50 m verbleiben, um ein Durchfahren mit LKWs zu ermöglichen. Die Bäume und Stellplätze werden einseitig angeordnet, um den Charakter eines verkehrsberuhigten Bereiches zu erhalten. Voraussichtlich wird

die Oberfläche als Pflasterfläche entstehen. Stellplätze in den öffentlichen Verkehrsflächen sind in Kombination mit den Baumpflanzungen geplant. Die Standorte sind im Bebauungsplan bereits dargestellt. Am Ende des Wendehammers befindet sich ein Fuß- und Radweg, der eine Verknüpfung zum vorhandenen Spielplatz darstellt. Die Breite wird ca. 2,50 m betragen, sodass die Einbindung in das Gesamtsystem in jedem Fall gewährleistet ist.

## 7.9 Ver- und Entsorgung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Änderungen und Ergänzungen der Ver- und Entsorgungssysteme erforderlich. Das Plangebiet liegt mit seiner nord-westlichen Seite an den Straßen „Wenneberg“ und „Markenweg“. Hier sind die Erschließungssysteme im Bestand vorhanden.

### Entwässerungsplanung

Die Entwässerung der Grundstücke ist im modifiziertem Trennsystem vorgesehen. Gemäß § 44 Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen ( Landeswassergesetz -LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Im Baugrundgutachten (GeoConsult, Dülmen Oktober 2020) wurde anhand von Laborversuchen festgehalten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser in den anstehenden Terrassensanden prinzipiell möglich ist. Die enggestuften bis schwach schluffigen Terrassenablagerungen sind als durchlässig anzusehen. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist somit möglich. Die überlagernden anthropogenen Anschüttungen sowie die lokal vorhandenen humosen Oberböden sind nicht für die Versickerung von Grundwasser geeignet. Etwaige Versickerungsanlagen sind bis auf die anstehenden Terrassenablagerungen tiefer zu führen oder ggf. ist ein Bodenaustausch vorzunehmen.

Das Schmutzwasser der privaten Grundstücke ist zu einem jeweiligen Schacht zu führen und von dort aus in den geplanten Mischwasserkanal in der neuen Erschließungsstraße einzuleiten.

Die anfallenden Schmutzwässer, sowie die anfallenden Niederschlagswässer der öffentlichen Verkehrsflächen, werden innerhalb des Plangebiets über einen öffentlichen Freigefällekanal gesammelt, mit Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal innerhalb der Straße „Wenneberg“. Von hier aus erfolgt eine Weiterleitung über das Regenüberlaufbauwerk Goxel zum Zentralklärwerk Coesfeld. Kapazitäten zur Ableitung und Klärung des Abwassers sind ausreichend vorhanden.

Um Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung durch die künftige Versiegelung von Flächen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke vor Ort zu versickern ist. Das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll in den geplanten Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Die Entwässerungseinrichtungen innerhalb des Plangebietes werden entsprechend den heutigen Regeln der Technik und rechtlichen Anforderungen hergestellt. Die Entwässerung des Plangebietes wird sich auf den Entwässerungskomfort und die Überflutungssicherheit außerhalb des Plangebietes nicht negativ auswirken.

#### Überflutungsschutz

Starkregenereignisse können 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. Alle weiteren Zutrittsöffnungen sind gegen Überflutung bzw. drückendes Wasser zu sichern. Die neu geplante Erschließungsstraße wird mit einem Längsgefälle zu 2 Richtungen ausgeführt, sodass bei Überflutung das Regenwasser aus dem Gebiet abfließt.

#### Rückstausicherung

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen.

#### Ver- und Entsorgung

Die Abfallbeseitigung ist durch eine städtische Satzung auch für die neu entstehenden Wohnbauflächen verbindlich geregelt. Das Bebauungsplangebiet ist an die in der Straße „Wenneberg“ bestehenden Versorgungseinrichtungen Gas, Wasser und Strom der Stadtwerke Coesfeld anzuschließen. Nach Abstimmung mit den Stadtwerken wird die für die Stromversorgung benötigte Trafostation auf das nördlich des Plangebietes gelegene Flurstück 571 (Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 18) lokalisiert. Die Verlegung der Leitungen erfolgt innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine Abstimmung aller Versorgungsträger zur Koordinierung der Maßnahmen erforderlich. Dabei sind auch die geplanten Baumpflanzungen zu berücksichtigen.

#### Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gem. DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ Abschnitt 5 i.V.m. Tabelle 1 des zugehörigen Arbeitsblattes für allgemeine Wohngebiete mit bis zu drei Vollgeschossen und einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung, eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich. Da keine geeigneten sonstigen Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung stehen, kann zur Sicherstellung der Grundversorgung auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden. In den Straßen „Markenweg“ und „Wenneberg“ befinden sich Trinkwasserleitungen, die eine Wassermenge von 48m<sup>3</sup>/h liefern können. Auf der Grundlage der vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Coesfeld und den Stadtwerken vom 01.01.2015 kann das erforderliche Löschwasservolumen somit über das Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Die Löschwasserversorgung ist im hier notwendigen Grundschatz (48m<sup>3</sup>/h) sichergestellt.

#### 7.10 Passive Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Nähe der geplanten Baukörper zur „B 525“ ist mit Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr zu rechnen, die eine Überprüfung durch einen Gutachter erfordern. Die Informationen aus der Schallemissionsprognose sind zur weitergehenden Information als Anlage zur Begründung beigefügt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass aktive Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen enthalten die textlichen Festsetzungen jedoch Vorgaben zur Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen für Aufenthalts- und Schlafräume. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Vorgaben zur Nutzung geeigneter Baumaterialien und um Empfehlungen zur Verwendung von Lärmschutzgrundrissen, (Anordnung der Schlaf- und Aufenthaltsräume an der zur „B525“ abgewandten Seite) oder die Verwendung von schallgedämmten, evtl. fensterunabhängigen Lüftungen für Schlafräume. Diese Festsetzung gilt für die Gebäude im Lärmpegelbereich IV, nordwestlich entlang der Straße „Markenweg-Wenneberg“, entlang der Seite des angrenzenden Spielplatzes und für 2 innenliegende neue Grundstücke. Für alle anderen Gebäude sind keine über das zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Beurteilung des angrenzenden Gewerbebetriebes durch den Lärmschutzgutachter hat ergeben, dass innerhalb des Plangebietes die für allgemeine Wohngebiete geltenden Werte eingehalten werden. Diesbezüglich sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

## 7.11 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Durchgrünung des Baugebietes wird gem. § 9 (1) Nr.25a BauGB festgesetzt, dass innerhalb der Verkehrsflächen sowie innerhalb der zukünftigen Grundstücksflächen zusätzliche Baumpflanzungen erforderlich werden. Die öffentliche Grünfläche im Bestand ist einschließlich des Baumbestandes dauerhaft zu erhalten und wird durch eine Neuanlage erweitert.

Weiterhin ist festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen als nutzbare Freiräume mit einer vegetationsfähigen Oberfläche auszustatten sind. Speziell mit dieser Festsetzung wird dem aktuellen Trend entgegengewirkt, dass derzeit in vielen Gartenbereichen Steinbeete statt Grünflächen vorzufinden sind. Diese städtebaulich unerwünschte und bedenkliche Entwicklung ist für dieses Gebiet durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Um die Betroffenheit von Tier- und Pflanzenarten zu bestimmen und der Prüfungspflicht nach dem Bundesnaturschutzgesetz nachzukommen, wurde das Planungsbüro ökon GmbH aus Münster mit einer Artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe I / ASP I) beauftragt. Die Ergebnisse liegen inzwischen vor (s. Kap. 8.4) und sind als Anlage zur Begründung beigelegt.

## 7.12 Gestalterische Festsetzungen

In Verbindung mit dem § 9 BauGB sind Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 89 Landesbauordnung mit aufgenommen worden.

### Firstrichtung, Firsthöhe

Bei Doppelhäusern sind eine einheitliche Firstrichtung, Firsthöhe und Traufhöhe einzuhalten. Zwischen dem Nebenfist und dem Hauptfirst ist ein Abstand von mind. 1,50m (lotrecht gemessen) einzuhalten.

Diese Festsetzung dient dazu, gestalterische Fehlentwicklungen und eine dadurch hervorgerufene „Disharmonie“ zu verhindern. Unterschiedliche Richtungen oder Höhen sind bei Doppelhäusern auch nach der geltenden Rechtsprechung nicht zulässig, da mit dem Begriff Doppelhaus schon eine gewisse „Gleichheit und Einheitlichkeit“ der beiden Hausteile verbunden ist. Der vorgegebene Mindestabstand zwischen Haupt- und Nebenfist dient der Erhaltung des ortstypischen Erscheinungsbildes.



#### Dachform und Dachneigung

Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Untergeordnete bauliche Anlagen sind auch mit einem Flachdach zulässig, somit sind Garagen, Carports und andere Nebengebäude nach § 14 BauNVO auch mit einem Flachdach möglich.

Wie zuvor schon ausgeführt, ist ein wesentliches Kriterium für ein Doppelhaus eine gleichartige Gestaltung. Bei unterschiedlichen Dachneigungen ist dieses Ziel nicht zu erreichen. Unterschiedliche Dachneigungen sind aus diesem Grund ausgeschlossen. Lediglich untergeordnete bauliche Anlagen sind auch mit einem Flachdach zulässig. Damit wird ein Zugeständnis an die Gestaltungsvielfalt gemacht. Nebenanlagen sind vom Grundsatz her dem Hauptbaukörper schon untergeordnet und insoweit ebenfalls mit Flachdach zugelassen.

#### Dacheinschnitte und Dachaufbauten

Dacheinschnitte, Dachaufbauten (alle Bauteile oberhalb der Dachfläche) und Zwerchdächer (Zwerchhaus, Zwerchgiebel) dürfen 60% der Hausbreite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mind. 1,50 m von der giebelseitigen Außenwand haben. Dachflächen von Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 1,50 m zum First (lotrecht gemessen) einhalten. Bei Doppelhäusern müssen die Dachaufbauten im Profil und in der Gestaltung gleich sein. Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind bei Dachneigungen unter 30° Dachneigung nicht zulässig.

Diese Vorgaben resultieren aus dem Wunsch, dass die neu entstehenden Baukörper sich in das Umfeld einfügen sollen. Erfahrungswerte aus anderen Planverfahren belegen, dass mit den formulierten Festsetzungen ein ansprechendes Erscheinungsbild zu erwarten ist. Gleichzeitig sind ausreichend gestalterische Freiräume gegeben, die einen ansprechenden Entwurf ermöglichen.

Bei den Festsetzungen zu den Doppelhäusern sind die Anforderungen an eine „Gleichgestaltung“ beider Hälften einzuhalten. Insoweit gilt das auch für die Dachaus- oder Dachaufbauten. Bei einer Dachneigung von weniger als 30° sind die Möglichkeiten einer Nutzung von Dachraum als Wohnraum aufgrund der Vorgaben durch die Landesbauordnung (Mindesthöhen für Wohnräume, etc.) nicht mehr gegeben. Für die Nutzung als Bodenraum werden keine Dachaus- oder Dachaufbauten benötigt. Weiterhin ist unter den v. g. Einschränkungen keine städtebaulich akzeptable Gestaltung möglich. Die Gebäude würden sich als Fremdkörper nicht in die nähere Umgebung einfügen.

#### Materialien und Farbgebung

Bei Doppelhäusern müssen die Fassaden und die Dacheindeckungen im Material und Farbton gleich sein. Hochglänzende und reflektierende Materialien sind generell im gesamten Baugebiet ausgeschlossen. Bei der Verwendung von Solartechnik sind reflexionsfreie Module zu nutzen.

Das Verbot von reflektierenden und hochglänzenden Materialien ergeht zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Das Verbot ist erfolgt, um „weitläufig störend wirkende mögliche Lichtreflektionen“ zu vermeiden. Die Bezeichnung „hochglänzend“ ist in der Produktpalette der Hersteller von Baumaterialien eingeführt und findet dort auch Verwendung.

Ein weiterer Gesichtspunkt ist das Rücksichtnahmegebot gegenüber den Nachbarn. Sowohl hochglänzende, wie auch reflektierende Materialien können bei bestimmten Sonneneinstrahlungen und Lichtverhältnissen zu starken Beeinträchtigungen führen und sind insoweit ausgeschlossen.

Wie bereits mehrfach erläutert, gilt für die Errichtung von Doppelhäusern die Vorgabe der einheitlichen Gestaltung. Insoweit kann ein Doppelhaus nur mit einer einheitlichen Fassade und Dachgestaltung bei beiden Haushälften entstehen. Diese Material- und Farbvorgaben gelten auch für Einzelhäuser.

#### Einfriedungen

In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze, sind Einfriedungen nur in Form von lebenden Hecken sowie transparente Drahtzäune -von der Straßenverkehrsfläche aus nicht sichtbar, eingebunden in Hecken- zulässig. Die maximal zulässige Zaun Höhe wird in diesem Bereich auf 0,80 m beschränkt. Zur Anpflanzung sind heimische Arten, wie Hainbuche, Liguster, Eibe und Feldahorn zu verwenden. Ausnahme bildet die im Bestand vorhandene Mauer entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze, welche die Gartenbereiche der direkt angrenzenden geplanten Grundstücke gegen den Verkehrslärm der B525 abschirmt. Die Mauer ist in einem baulich guten Zustand und wird erhalten. Bei allen Instandhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen gilt es schädliche Einwirkungen auf die Wurzeln im Wurzelschutzbereich zu vermeiden. Die zu erhaltenen Bäume und deren Wurzelentwicklung werden durch die bestehende Mauer weiterhin nicht beeinträchtigt.

Vorgaben zur Grundstückseinfriedung erfolgen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Aufgrund der relativ kompakten Straßenraumgestaltung kommt sogenannten „Vorgartenbereichen“, (Bereich zwischen Straße und Wohngebäude) als städtebaulich wertvoller Freiraum, eine besondere Bedeutung zu. Insoweit ist unbedingt darauf zu achten, dass diese Funktion auch noch zu erfüllen ist.

Gleichzeitig besteht bei den meisten Bewohnern und Grundstückseigentümern auch der Wunsch ihr Grundstück abzugrenzen. Um hier zu einer für beide Seiten verträglichen Lösung zu gelangen, ist eine Heckenanpflanzung, bei Bedarf mit einem von der Erschließungsstraße aus nicht sichtbarem Zaun, zugelassen. Da die Hecke gestalterisch im Vordergrund stehen soll, wird die maximal zulässige Höhe des Zaunes auf 80 cm beschränkt. Mit dieser Höhe kann die Funktion voll erfüllt werden. Gleichzeitig sind nicht alle Sichtbeziehungen unterbrochen. Die Grünstrukturen im Vorgartenbereich können selbstverständlich höher sein als 80 cm. Ein Sichtschutz ist somit immer möglich.

#### Abfallbehälter

Abfallbehälter sind in Gebäuden oder dauerhaft eingegrünt auf dem Grundstück so unterzubringen, dass diese von der Erschließungsstraße nicht sichtbar sind.

Die Festsetzung dient dazu, ein homogenes Erscheinungsbild im gesamten Wohngebiet zu sichern. Auf die Bedeutung und die Wertigkeit der Vorgartenbereiche ist bereits mehrfach eingegangen worden. Die nicht sichtbare Anordnung von Abfallbehältern dient dazu, dieses städtebauliche Ziel zu erreichen. Aufgrund der möglichen Grundstückszuschnitte stehen ausreichend alternative Standorte oder Gestaltungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Weitere gestalterischen Regelungen werden gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 86 BauO NRW bewusst nicht getroffen, um eine größere Flexibilität für die Bauwilligen zu ermöglichen.

## 8. Umweltbelange

Mit der am 01. Januar 2007 erfolgten Neufassung des BauGB ist für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen, gem. §13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“, ein besonderes Verfahren vorzusehen. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen (festgesetzte Grundfläche von weniger als 20 000 m<sup>2</sup>, keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten).

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 ist ein Ausgleich oder Ersatz nicht notwendig. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung. Es erfolgt keine Inanspruchnahme von hochwertigen

Landschaftsteilen. Dennoch sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, sowie der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB, zu beachten und die Vorschriften zum §1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

## 8.1 Immissionsschutz

Nach § 1 (6) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Aufgrund der Nähe der geplanten Baukörper zur „B525“ ist mit Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr zu rechnen, die eine Überprüfung durch einen Gutachter erfordern. Eine beim Büro Uppenkamp und Partner aus Ahaus beauftragte Schallemissionsprognose ist zur weitergehenden Information als Anlage zur Begründung beigelegt.

Hinsichtlich des Verkehrslärms der B525 mit Einwirkung auf das Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Bbl.1 Bbl. 1 für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten. Da es sich um einen lärmvorbelasteten Bereich handelt und sich die Werte unterhalb der Zumutbarkeitsschwelle befinden, sind städtebauliche Missstände nicht zu erwarten.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen enthalten die textlichen Festsetzungen Vorgaben zur Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen für Aufenthalts- und Schlafräume. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Vorgaben zur Nutzung geeigneter Baumaterialien und um Empfehlungen zur Verwendung von Lärmschutzgrundrissen (Anordnung der Schlaf- und Aufenthaltsräume an der zur „B525“ abgewandten Seite) oder die Verwendung von schallgedämmten, evtl. fensterunabhängigen Lüftungen für Schlafräume. In den Bebauungsplan sind die Ergebnisse der Schallemissionsprognose, mittels Eintragung von Lärmpegelbereichen, eingeflossen.

Die Beurteilung des angrenzenden Gewerbebetriebes durch den Lärmschutzgutachter hat ergeben, dass innerhalb des Plangebietes die für allgemeine Wohngebiete geltenden Werte eingehalten werden. Diesbezüglich sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich. Die Ansiedlung von Störfallbetrieben (gem. Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 48 b „Wohngebiet Markenweg“ nicht zulässig. Weiterhin befinden sich im Umfeld des Planungsgebietes keine Störfallbetriebe. Im Coesfelder Stadtgebiet gibt es lediglich zwei Störfallbetriebe, die einen Achtungsabstand erfordern:

- Düngemittellager / Lagerung von giftigen Stoffen (Achtungsabstand 200 m), Schorlemer Straße 10, BSL Betriebsmittel Service Logistik GmbH & Co. KG Niederlassung Coesfeld,
- Biogasanlage (Achtungsabstand 250 m), Curie-Straße 1, BeCoe GmbH & Co.KG.

Aufgrund ihrer Lage ist nicht zu erwarten, dass diese Störfallbetriebe Umweltauswirkungen auf das Plangebiet haben.

## 8.2 Bodenschutz / Grundwasserschutz

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet wurde bislang als gewerbliche Betriebsfläche intensiv genutzt. Insoweit stellt die beabsichtigte Nachnutzung als Wohnbaufläche keine Verschlechterung hinsichtlich des Bodenschutzes dar, sondern eher eine Verbesserung. Die Versiegelung durch Wohngebäude, Nebenanlagen und befestigter Flächen wird zugunsten einer vom Grundsatz her sinnvollen Nachverdichtung des Wohnstandortes in Kauf genommen. Auf diese Weise kann auf die Inanspruchnahme von weiteren Außenbereichsflächen am Stadtrand verzichtet werden.

## 8.3 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen seit der Novelle des BauGB 2011 dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß §1a (5) BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Das Ziel des Klimaschutzes ist die Minderung der Treibhausgasemissionen, die als Hauptursache der globalen Erderwärmung gelten. Als Klimaanpassung werden Maßnahmen bezeichnet, die dazu dienen, die Folgen des Klimawandels möglichst unbeschadet zu überstehen.

Einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen leisten, auf der Ebene der Stadtentwicklung, kompakte Siedlungsstrukturen, die Vermeidung von Verkehrsemissionen, die Freihaltung der Frischluftschneisen, die Schaffung von Freiflächen und die Reduzierung der Bodenversiegelung; auf Gebäudeebene sind ein geringer Energieverbrauch, die energieeffiziente Wärme- und Kälteerzeugung, die Nutzung regenerativer Energien, sowie Dach- und Fassadenbegrünungen zu nennen.

Der vorliegende Bebauungsplan leistet als Bebauungsplan der Innenentwicklung, insbesondere durch eine maßvolle Nachverdichtung innerstädtischer Flächen, einen Beitrag zum Klimaschutz. Frischluftschneisen und wertvolle Freiflächen werden nicht in Anspruch genommen. Es wird eine nachhaltige Siedlungsentwicklung betrieben.

## 8.4 Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Mit der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde ermittelt, ob und ggf. bei welchen planungsrelevanten Arten, aufgrund ihres Lebensraumanspruchs, mit dem Planvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) i.V.m. § 44 (5) BNatSchG ausgelöst werden können.

Die artenschutzrechtliche Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass für den Bebauungsplan Nr. 48b „Wohngebiet Markenweg“ in Coesfeld, bei Beachtung der nachstehenden konfliktmindernden Maßnahmen

- Gehölzfällung im Winter (zw. 01.10. bis 28. / 29.2)
- Ökologische Baubegleitung „Brutvögel“
- ökologische Baubegleitung „Fledermäuse“

eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist.

Die in NRW vorkommenden Arten, die zwar dem Schutzregime des § 44 BNatSchG unterliegen, aber nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, wurden hinsichtlich des Schädigungsverbotes nicht vertiefend betrachtet. Bei diesen Arten kann davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes („Allerweltsarten“) bei den Eingriffen im Zuge dieses Bauvorhabens nicht gegen die Verbote des § 44 (1) Satz 3 BNatSchG verstoßen wird. Einzelheiten sind aus der als Anlage beigefügten Untersuchung zu entnehmen. Die ASP I ist als Anlage zur Begründung beigefügt.

## 9. Verkehrliche Auswirkungen der Planung

Die Verkehrserzeugung wird sich durch die neu hinzukommenden Nutzungen verstärken. Allerdings in einem nur geringen Umfang über eine bereits vorhandene, gut ausgebaute Straßenanbindung, über die Straßen „Wenneberg“ und „Markenweg“.

Da nur einzelne Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten zugelassen sind, ist die Zunahme nur von untergeordneter Bedeutung. Genaue Zahlen zur Verkehrsbelastung liegen nicht vor, da sich bislang keine Fragestellungen dazu ergeben haben. Insoweit könnte man auf die Inhalte und Vorgaben der einschlägigen Regelwerke (RASt 06) zurückgreifen. Danach wäre die Straße „Markenweg“ als Sammelstraße einzustufen. Damit sind Verkehrsstärken von bis zu 800 Kfz/h -je nach

konkreter Lage und Ausgestaltung- anzunehmen. Von einer derartigen Belastung ist aktuell bei Weitem nicht auszugehen, sodass noch deutliche Reserven vorhanden sind.

## 10. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit den erforderlichen Medien (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) ist grundsätzlich durch die Erweiterung des im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Leitungsnetzes möglich. Die Stadtwerke Coesfeld, sowie das Abwasserwerk der Stadt Coesfeld, sind in die Vorplanungen bereits eingebunden.

Siehe hierzu auch 7.9 Ver- und Entsorgung.

## 11. Sonstige Belange

### 11.1 Bodendenkmäler

Direkt an das Plangebiet angrenzend ist eine im Bebauungsplan Nr.48 festgesetzte öffentliche Grünfläche, die im Wesentlichen als Spielbereich für Kinder genutzt wird. Nach Informationen der unteren Denkmalpflege handelt es sich hier um ein Bodendenkmal mit der Bezeichnung -Galgenhügel „Monenberg“- und ist am 25.02.1991 in der Denkmalliste der Stadt Coesfeld Listenteil B unter der Nr. 12 eingetragen worden.

Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern innerhalb des Plangebietes ist nichts bekannt. Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Erste Erdbewegungen sind zwei Wochen vor ihrem Beginn der Stadt Coesfeld und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster mitzuteilen und die Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist auf dem Gelände in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder einem seiner Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggfs. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Allerdings ist bei der Grundstücksvornutzung nicht mit Funden zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 11.2 Kampfmittel / Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Die Überprüfung des Gebietes durch den Kampfmittelräumdienst ist bereits erfolgt. Der Kampfmittelräumdienst hat bestätigt, dass keine Kampfmittelgefährdung vorliegt. Um sicher auszuschließen, dass eine Gefahr von eventuell möglichen Funden ausgeht, ist auf dem Bebauungsplan ein Hinweis zum Umgang mit einem Fund aufgeführt.

## 11.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für das Bebauungsplangebiet sind keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich. Sämtliche Versorgungsleitungen liegen in öffentlichen Flächen, die die Benutzung durch die Träger der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sicherstellen.

## 11.4 Bergbau

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat sich ergeben, dass eine Abstimmung zwischen Feldeseigentümer und Grundstückseigentümer privatrechtlich zu erfolgen hat. Der Hinweis 7. BERGBAU wurde wie folgt aktualisiert:

„Das Plangebiet liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Wilhelm II“ und „Wilhelm IV“, beide im Eigentum von Dr. med. Martha Fröhlich geb. Patschek in Kassel, Neubeuerner Str. 11 in 80686 München, sowie über dem ebenfalls auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“ im Eigentum des Landes NRW. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.“

## 12. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich. Die neue Parzellierung der Wohnbaugrundstücke und der öffentlichen Verkehrsfläche wird von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur eingemessen, in die Örtlichkeit eingebracht und in das Kataster übergeben, bzw. dieses wird fortgeführt.

## 13. Realisierung und Kosten

Die Kosten dieses Bauleitplanverfahrens werden nicht von der Stadt Coesfeld getragen. Der Stadt entstehen nur die Kosten des Verwaltungsaufwandes für das Planverfahren.



Die gesamten Kosten z.B. für Planungs- und Gutachterkosten, Kosten zur Bodenaufbereitung, sowie zur Herstellung der Infrastruktureinrichtungen, trägt der jetzige Grundstückseigentümer.

Mit dem Eigentümer wird die Stadt Coesfeld einen städtebaulichen Vertrag abschließen, in dem diese Kostenaufteilungen und weitere übliche Vereinbarungen getroffen werden, um die Zielsetzungen der Planung zu erreichen.

### Flächenbilanz

Wohnbaufläche	7.573 m <sup>2</sup>	89,99%
Verkehrsfläche	797 m <sup>2</sup>	9,50%
Grünfläche	45 m <sup>2</sup>	0,51%
Fläche Geltungsbereich	8.415 m <sup>2</sup>	100%

### 14. Anlagen, Gutachten und Fachbeiträge

Für diesen Bebauungsplan werden folgende Fachbeiträge bzw. Gutachten verwendet:

- Ökon GmbH / Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 48b „Wohngebiet Markenweg“ - Münster, April 2020
- Planungsbüro Uppenkamp aus Ahaus: Schalltechnische Untersuchung gemäß DIN 18005 zum Bebauungsplan Mai 2020
- Ing. Büro GEO Consult aus Dülmen: Bewertung der Versickerungsfähigkeit vom 13.10.2020

Im Auftrag der Stadtverwaltung Coesfeld, den 25.05.2021

Thume + Kösters Architekten PartGmbH / Dipl.-Ing. Gerold Thume, Architekt BDB