

## Bebauungsplan Nr. 17a Teilbereich II „Adolf-Meyer-Straße“

### Begründung



Auszug Amtliche Basiskarte NRW (Geltungsbereich des Bebauungsplans ist hier schwarz hervorgehoben),

© Kreis Coesfeld (2021) Datenlizenz Deutschland – Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Stand 13.12.2021

## INHALT

<b>1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>2. STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>5</b>
2.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	5
2.2 Stadträumliche Lage, Umgebung, vorhandene Nutzungen .....	5
<b>3. RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN</b> .....	<b>6</b>
3.1 Regionalplan.....	6
3.2 Flächennutzungsplan.....	6
3.3 Landschaftsplan.....	6
3.4 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche.....	7
3.5 Bestehendes Planungsrecht .....	7
3.6 Planverfahren .....	7
<b>4. INHALT / FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>8</b>
4.1 Planungskonzept .....	8
4.2 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet.....	9
4.2.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen .....	10
4.3 Maß der baulichen Nutzung .....	10
4.3.1 Grundflächenzahl .....	10
4.3.2 Höhe der baulichen Anlagen, Geländehöhen .....	11
4.3.3 Geschossigkeit.....	12
4.4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche .....	12
4.4.1 Bauweise .....	12
4.4.2 Baulinien / Baugrenzen .....	12
4.5 Verkehr, Regelungen für Stellplätze und Nebenanlagen / Erschließung .....	13
4.6 Lärmschutz .....	14
4.7 Grünflächen / Begrünung .....	16
4.8 Gestalterische Festsetzungen.....	18
4.8.1 Außenwandflächen .....	18
4.8.2 Dachgestaltung .....	18
4.8.3 Baukörpergestaltung .....	20
4.8.4 Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen .....	20
<b>5. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b> .....	<b>21</b>
5.1 Verkehrliche Erschließung .....	21
5.2 Versorgung des Gebietes .....	21
5.3 Löschwasserversorgung .....	21
5.4 Entwässerung, insb. Niederschlagswasser .....	22
5.5 Abfallentsorgung.....	23
<b>6. UMWELTBELANGE</b> .....	<b>23</b>
6.1 Schutzgut Mensch .....	24

---

6.1.1	Immissionsschutz (Luftverunreinigungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen) .....	24
6.1.2	Lärmschutz .....	24
6.1.3	Freizeit / Erholung .....	24
6.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	24
6.3	Schutzgut Boden / Fläche .....	25
6.4	Schutzgut Wasser .....	25
6.4.1	Gewässerschutz / Hochwasserschutz .....	25
6.4.2	Grundwasserschutz .....	26
6.5	Schutzgut Luft- und / Klimaschutz .....	26
6.6	Schutzgut Landschaft .....	26
6.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....	26
6.8	Mögliche Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen .....	27
6.8.1	Thematik Störfallbetriebe .....	27
6.8.2	Hochwasserschutz / Starkregenereignisse .....	27
6.9	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern / Fazit .....	27
<b>7.</b>	<b>SONSTIGE BELANGE .....</b>	<b>27</b>
7.1	Bodendenkmäler .....	27
7.2	Kampfmittel .....	28
7.3	Altlasten .....	28
7.4	Einsichtnahme von Vorschriften .....	28
<b>8.</b>	<b>REALISIERUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>28</b>
<b>9.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>28</b>

## 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Seitens der Grundstückseigentümerschaft der Adolf-Meyer-Straße wurde 2019 ein Antrag eingereicht, mit dem Wunsch, die rückwärtigen Grundstücke Neubebauung in zweiter Reihe zuzuführen, die planungsrechtlich gemäß des Bebauungsplans Nr. 17 nicht zulässig wären. Für das Plangrundstück ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 „Am Wasserturm“ geltendes Planungsrecht. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den jetzigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17a Teilbereich II Kleinsiedlungsgebiet (u.a. II / GRZ 0,2 / GFZ 0,3 / 50° Dachneigung) in offener Bauweise mit Baufeldern entlang der Adolf-Meyer-Straße fest.

Nach mehreren Gesprächen in der Eigentümerschaft, einer Umfrage zu verschiedenen Planungsalternativen haben sich sowohl die überwiegende Zahl der Eigentümer:innen / Erbpächter:innen sowie auch der zuständige Ausschuss Planen gegen eine Neubaumöglichkeit in zweiter Reihe entschieden.

Auch ohne eine Nachverdichtungsoption in Form von Neubauten in zweiter Reihe soll der Bebauungsplan überarbeitet werden, da insbesondere die Nutzungsart Kleinsiedlungsgebiet mit notwendiger Kleintierhaltung für den Eigenverbrauch nicht mehr der realen heutigen Nutzung entspricht.

Gemäß § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplan Nr. 17a Teilbereich II „Adolf-Meyer-Straße“ soll aufgestellt werden, um insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit (mehreren) Kindern oder beispielsweise Mehrgenerationenwohnen zu befriedigen.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17a Teilbereich II „Adolf-Meyer-Straße“ wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung und den städtebaulich verträglichen Ausbau von Wohngebäuden im vorderen Bereich der Grundstücke geschaffen. Ziel ist der Erhalt des Charakters eines Einfamilienhausgebietes mit großen Gartengrundstücken.

## 2. STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich



Auszug Liegenschaftskarte (Geltungsbereich des Bebauungsplans ist hier schwarz hervorgehoben),  
© Kreis Coesfeld (2021) Datenlizenz Deutschland – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17a Teilbereich II „Adolf-Meyer-Straße“ befindet sich im südlichen Stadtbereich von Coesfeld und liegt zwischen vorhandener Wohnbebauung sowie dem Gewerbegebiet „Am Wasserturm“. Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- Im Norden durch Wohnbebauung der Aulkestraße und Spielplatzflächen (und zukünftig einer Kindertagesstätte),
- im Osten durch den Lübbesmeyerweg,
- im Süden durch die Adolf-Meyer-Straße und
- im Westen durch ein Parkplatzgrundstück (Flurstück 660).

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 11, Flurstücke 226-230, 453-461, 468.

Die genaue Lage des etwa 11.465 m<sup>2</sup> großen Plangrundstücks kann dem Übersichtsplan und die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Planurkunde entnommen werden.

### 2.2 Stadträumliche Lage, Umgebung, vorhandene Nutzungen

Das inmitten des Wohngebietes „Hohes Feld“, westlich des Lübbesmeyerwegs und den östlich daran angrenzenden Gewerbeflächen des Gewerbegebietes Am Wasserturm gelegene Plangrundstück befindet sich im südlichen Ortsbereich von Coesfeld.

Die im Plangebiet befindlichen Wohngrundstücke sind durch II-geschossige und etwa 10,5 m hohe Doppelhäuser mit überwiegend rotem Klinker oder heller Putzfassade und traufständigen

Satteldächern mit 50° Dachneigung geprägt. Die Gebäude wurden zum Teil nordseitig in Richtung Garten erweitert sowie Nebenanlagen wie Gartenhütten etc. prägend den rückwärtigen Bereich baulich. Die zwei etwa 9 m hohen Einzelhäuser am Lübbesmeyerweg aus den 1970er Jahren sind mit traufständigen Satteldächern ausgeführt.

Die Umgebung nördlich entlang des Wibbeltwegs und südlich entlang der Adolf-Meyer-Straße des Plangebiets ist überwiegend durch I-II-geschossige Doppelhäuser mit überwiegend rotem Klinker oder heller Putzfassade und traufständigen Satteldächern geprägt, die in den 1950er Jahren errichtet wurden. Untergeordnet befinden sich am Lübbesmeyerweg I-geschossige, 10 m hohe und angrenzend am Wendehammer der Aulkestraße II-geschossige, 10,50 m hohe Einzelhäuser. Die Aulkestraße selbst ist überwiegend durch II-geschossige, etwa 8 m hohe Reihenhäuser mit 30 ° Dachneigung geprägt.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend wird das städtische Grundstück als Spielplatz der Kategorie A mit 1000 m Einzugsbereich genutzt. Am Lübbesmeyerweg südlich des Bolzplatzes soll eine Kindertagesstätte realisiert werden (Bebauungsplan Nr. 17a Teilbereich I „Nachverdichtung Spielplatz Lübbesmeyerweg mit Kindertagesstätte“, Rechtskraft 17.09.2020).

### **3. RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN**

#### **3.1 Regionalplan**

Im gültigen Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland, wird die Fläche des Plangebietes als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) festgelegt.

Gleichzeitig ist für das Plangebiet (sowie der Innenstadt Coesfeld insgesamt) ein Bereich für Grundwasser- und Gewässerschutz mit dem Ziel, Grundwasser und Gewässer zu schützen, festgelegt. Die Grundwasser- und Gewässerschutzbereiche sind Vorranggebiete, die nicht zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten haben. Alle Vorhaben sind unzulässig, die die Nutzung der Grundwasservorkommen einschränken oder gefährden. Bei Überlagerung von Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz und Siedlungsbereichen sind durch die Bauleitplanung verbindliche Regelungen zu treffen, um Wassergefährdungen auszuschließen und die natürliche Grundwasserneubildung zu gewährleisten (s. Kapitel 6.4).

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

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld stellt den Planbereich als Wohnbaufläche und nachrichtlich eine Richtfunkstrecke dar.

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

#### **3.3 Landschaftsplan**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans existiert kein Landschaftsplan.



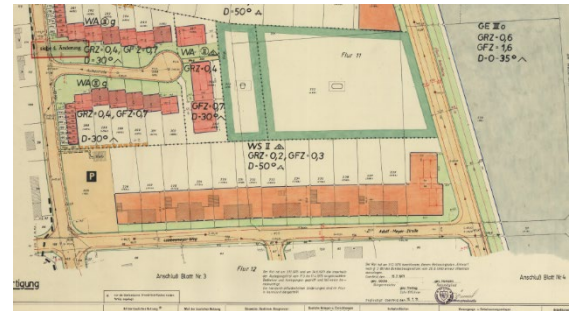
### 3.4 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche

Durch die Planung des Bebauungsplanes Nr. 17a Teilbereich II werden keine der in § 20 (2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgeführten Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturpark, Naturdenkmal oder geschützter Landschaftsbestandteile) berührt.

Der nächstgelegene südlich gelegene Naturpark (Hohe Mark – Westmünsterland, NTP-007) ist etwa 1 km und das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet (Berkel, DE-4008-301) ist etwa 2,2 km entfernt. Aufgrund der Entfernung sind Beeinträchtigungen nicht zu befürchten.

### 3.5 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangrundstück ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 „Am Wasserturm“ geltendes Planungsrecht. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den jetzigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17a Teilbereich II Kleinsiedlungsgebiet (II Geschosse, GRZ 0,2, GFZ 0,3, 50° Dachneigung) in offener Bauweise fest. Nördlich an das Plangebiet grenzen Allgemeine Wohngebiete und eine öffentliche Grünfläche an. Östlich ist ein Gewerbegebiet, südlich ein Allgemeines Wohngebiet und westlich ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt.



Auszug Bebauungsplan Nr. 17 Am Wasserturm

### 3.6 Planverfahren

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

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung;
- Die zulässige Gesamt-Grundfläche im Plangebiet ist mit einer Plangebietsgröße von 11.465 m<sup>2</sup> kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>;
- Die Planung ermöglicht / umfasst keine Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen;
- Natura-2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt.

Es handelt sich um die Überplanung besiedelter, nach § 30 BauGB zu beurteilender Bereiche, mit denen der Zweck verfolgt wird, vorhandene städtebauliche Strukturen zu sichern und für sie nur in wenigen Beziehungen die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit zu ändern. Die Überplanung eines Bereichs innerhalb des Geltungsbereichs eines vorhandenen Bebauungsplans wird durchgeführt, da dieser den zeitgemäßen städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde – insbesondere hinsichtlich der Nutzungsart – nicht mehr entspricht und ein Kleinsiedlungsgebiet dort tatsächlich nicht mehr vorhanden ist.

Deshalb stellt die Stadt Coesfeld den Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB auf. In diesem Zusammenhang entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung; die Umweltbelange werden gleichwohl in die Planung und deren Abwägung eingestellt. Eingriffe in Natur- und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten

sind, gelten als erfolgt oder zulässig; die Vermeidungsgrundsätze des § 1a (3) BauGB werden gleichwohl ebenfalls in der Planung und deren Abwägung berücksichtigt.

Ursprünglich sollten die Bebauungspläne Nr. 17a Teilbereich I und Nr. 17a Teilbereich II aufgrund des räumlichen und inhaltlichen Zusammenhangs insgesamt als Bebauungsplan Nr. 17a aufgestellt werden. Im Laufe des Verfahrens stellte sich heraus, dass aus Gründen der Rechtssicherheit im Zusammenhang mit der Priorität, eine Kindertagesstätte zu errichten, der Bebauungsplan in zwei Teilbereiche gesplittet wurde. Dementsprechend sind aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 17a zwei Bebauungspläne entstanden: Teilbereich I (Bereich der geplanten Kindertagesstätte) und Teilbereich II (Bereich Adolf-Meyer-Straße, geplante Allgemeine Wohngebiete).

Auch für die Addition beider Teilbereiche liegt eine zulässige Gesamtfläche von kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> vor, so dass die gesetzlichen Vorgaben zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorliegen.

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
Aufstellungsbeschluss	27.02.2020
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	04.05.2020 (Amtsblatt Nr. 11)
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	28.10.2021 bis 09.12.2021
Offenlegung	28.10.2021 bis 09.12.2021

## **4. INHALT / FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **4.1 Planungskonzept**

Zum Teil sind die ursprünglich errichteten Doppelhäuser in den rückwärtigen Gartenbereichen bereits um- und ausgebaut worden. Wesentliches Ziel ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen der an der Adolf-Meyer-Straße und dem Lübbesmeyerweg gelegenen Grundstücke den heutigen Erfordernissen anzupassen, um Wohnraum beispielsweise für Familien zu schaffen. Hierzu sollen die Ausbaumöglichkeiten städtebaulich verträglich festgesetzt werden.

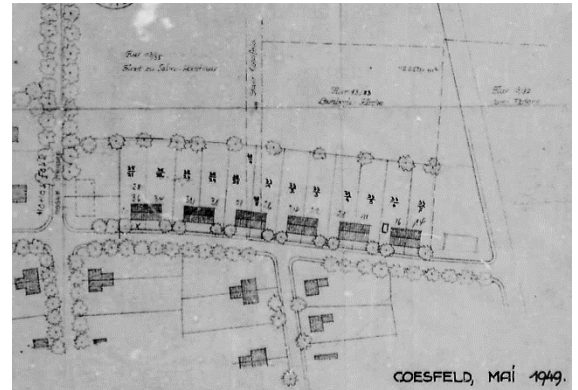
Insbesondere im Sinne der behutsamen Sicherung des Einfamilienhauscharakters und gleichzeitig des Klimaschutzes werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 für die Bestandsbebauung auf den Prüfstand gestellt und dem Ziel sowie den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen angepasst.

Die Gebäude an der Adolf-Meyer-Straße und dem Lübbesmeyerweg sollen sich in den Höhenentwicklungen der näheren Umgebung anpassen (s. Kapitel 2.2.). Die Neuaufstellung des Bebauungsplans bietet die Möglichkeit, die nicht mehr zeitgemäße Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 17 als Kleinsiedlungsgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,2 insbesondere den aktuellen Nutzungserfordernissen zu entwickeln und den tatsächliche vorhandenen Nutzungsarten anzupassen.



Die 1949 als Kleinsiedlung der Deutschen Post auf dem „Hohen Feld“ errichtete und heute noch prägende Doppelhausbebauung mit 50° geneigten Satteldächern an der Adolf-Meyer-Straße soll in ihrer Grundaussage erhalten bleiben, sich gleichzeitig aber den aktuellen Bedürfnissen der Eigentümer:innen und der dort lebenden Menschen anpassen können.

Für die zwei Wohngebäude am Lübbesmeyerweg soll aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes die Möglichkeit bestehen, das bestehende, freistehendes Einfamilienhaus zu erhalten oder auszubauen, aber ebenfalls, wie ursprünglich vorgesehen (s. Plan aus 1949), ein Doppelhaus auf dem Grundstück errichten zu können.



1949: Kleinsiedlung der Deutschen Post

#### 4.2 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

In Anlehnung an die vorhandenen Strukturen wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Da die bisherigen Nutzungen in der Nachbarschaft durch den Lübbesmeyerweg klar getrennt sind – im Osten Gewerbe im Westen Wohnen – sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des Allgemeinen Wohngebietes eingeschränkt werden, um den Gebietscharakter weiter zu wahren und das Verkehrsaufkommen zu regulieren.

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

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen werden ausgeschlossen. Aufgrund der überwiegenden Wohnbebauung in der Nachbarschaft zum Plangebiet und den Auswirkungen auf das Wohnen werden diese Nutzungen nicht zugelassen. Somit sind „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ sowie „Anlagen für Verwaltungen“ ausnahmsweise zugelassen.

Beherbergungsgewerbe wie beispielsweise Pensions- oder Hotelbetriebe umfassen unterschiedliche Betriebs- und vielgestaltige Nutzungsformen auch im Hinblick auf die zeitliche Inanspruchnahme. Beherbergungsgewerbe lösen im Zusammenhang mit kleinen Zimmern hohen Stellplatzbedarfs und ein hohes Verkehrsaufkommen aufgrund des Besucher- und Lieferverkehrs aus.

Tankstellen können nach ihrer baulichen Struktur und ihrem regelmäßigen Außenauftritt nicht zu der gewünschten Sicherung im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellung beitragen. Typischerweise große Reklametafeln und Tafeln zum Benzinpreisausweis würden sich nicht in die bestehenden Baustrukturen einfügen und das Stadtbild stören.

Gartenbaubetriebe passen nach ihrer baulichen Struktur, ihrer äußeren Erscheinung und ihrem Flächenbedarf (für die Lagerung von Gartenbaumaterialien) nicht in die bestehende Nutzungsstruktur dieses Bereiches.

Durch den Ausschluss von Beherbergungsgewerbe, Tankstellen und Gartenbaubetriebe in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet. Im Gemeindegebiet der Stadt Coesfeld finden sich ausreichende andere Möglichkeiten für deren

Ansiedlung. Das mögliche Interesse von Eigentümern, Anlagen dieser Art an diesem Standort ansiedeln zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen.

#### **4.2.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Zum Erhalt des Charakters eines Einfamilienhausgebietes soll die Zahl der Wohneinheiten im Wohngebiet auf maximal zwei beschränkt werden. Durch diese Festsetzung sollen Mehrfamilienhausbebauung und damit übergroße Einzelgebäude vermieden werden, die sich städtebaulich nicht in die kleinteilige Einfamilienhausstruktur einfügen würden. Unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes werden dadurch verhindert, ohne dass das zulässige Maß der baulichen Nutzung weiter eingeschränkt werden muss.

Durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen wird dem Konzept des Mehrgenerationenwohnens in einem Haus Rechnung getragen, bei dem beispielsweise ein Elternteil in eine separate Wohnung innerhalb eines Doppelhauses (WA2a-f) zieht oder diese anderweitig vermietet wird. Die Festsetzung dient auch dem Charakter eines Wohngebietes für junge Familien. Auch aufgrund der Reduzierung des Verkehrsaufkommens und des Stellplatzbedarfs dient die Festsetzung auch dem Nachbarschutz.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Schaffung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes in dem zum Teil bebauten Plangebiet sowie der bebauten Nachbarschaft wird das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die Festsetzung:

- der Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse,
- der Höhe der baulichen Anlagen.

Innerhalb der städtebaulichen Vorgaben bleibt eine hohe bauliche und gestalterische Flexibilität vorhanden und gleichzeitig sollen die baulichen Dichten nachbarschützend wirken.

#### **4.3.1 Grundflächenzahl**

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und für das Allgemeine Wohngebiet WA2a-f wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dies entspricht den Zielen des Plans und ermöglicht eine angemessene Nutzung. Im WA 1 könnte das Eckgrundstück mit einem Doppelhaus neu bebaut werden, das zur Adolf-Meyer-Straße orientiert ist. Aufgrund der vorhandenen Bebauung, des Eckgrundstücks und der Orientierung der Grundstücke zum Lübbesmeyerweg ist hier eine höhere GRZ vorgesehen. Für die vorhandenen Doppelhäuser im Bereich des WA 2a-f wird durch eine geringere GRZ das Ziel von freistehenden Häusern mit großen Grundstücken verfolgt und die maximale Versiegelung (insbesondere die GRZ II) limitiert.

Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich

unterbaut wird,

um bis zu 50% überschritten werden. Damit werden den Versiegelungsbedürfnissen beispielsweise durch Wege oder Nebenanlagen Rechnung getragen und zum anderen eine flächensparende Bebauung und eine ausreichende Durchgrünung zur Sicherstellung gesunder Lebensverhältnisse gewährleistet.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist nicht notwendig, da die Festsetzung der GRZ im Zusammenhang mit der maximalen Gebäudehöhe und der Geschossigkeit ausreichend sind.

#### **4.3.2 Höhe der baulichen Anlagen, Geländehöhen**

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu verhindern, werden die Gebäudehöhen etwa auf das im Bestand bereits vorhandene und nachbarlich verträgliche Maß begrenzt. Es wird die maximal zulässige Firsthöhe sowie die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen (gemessen am Dachfirst) in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. NHN ist die aktuelle Bezeichnung der Bezugshöhe für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992.

Damit sich die geplante Bebauung in die Umgebung einfügt, wird im Bebauungsplan die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Geländepunkte in m üNHN sind als Orientierung in die Grundlagenkarte aufgenommen, dies sind jedoch keine festgesetzten Punkte.

Da das Gelände im Verlauf der Adolf-Meyer-Straße Richtung Westen ansteigt, ist pro (Doppel)hauseinheit eine dem Geländeniveau angepasste Höhenfestsetzungen getroffen (WA2 a bis f).

Die absolute Gebäudehöhen entsprechen etwa folgenden Höhen (gemessen ab Straßenoberkante):

- WA1: 11 m
- WA2 a-f: 11 m, Traufe von 4 m - 4,50 m

Die Gebäude sind derzeit im Bestand maximal 10,50 m hoch, so dass für einen Dachausbau oder eine mögliche Dämmung des Daches und damit zusammenhängende Anhebung der Dachhaut ein Puffer von 0,5 m zugestanden wird. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen um 1,00 m für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. für Schornsteine, Antennen, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise - also nur mit städtebaulich funktionaler Begründung - zugelassen werden.

Seitens eines Eigentümers wurden konkret Kleinwindkraftanlagen als mögliche Anlage gewünscht. Diese sind in den vorgegebenen Höhenbeschränkungen planungsrechtlich zulässig. Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren ist gutachterlich nachzuweisen, dass die dadurch entstehenden Emissionen für das festgesetzte Allgemeines Wohngebiet und damit der schutzwürdigen Nutzung Wohnen verträglich sind. Kleinwindkraftanlagen sind in diesem Baugenehmigungspflichtig.

Durch die Festsetzungen hinsichtlich der Höhen ist gesichert, dass sich die Bauwerke in die Umgebungsbebauung einfügen. Die Trauf- und Gebäudehöhen im Bebauungsplan orientieren sich an den tatsächlich vorhandenen Höhen der Bestandsgebäude und umliegender Gebäude und der städtebaulichen Zielsetzung.

### **4.3.3 Geschossigkeit**

Im Allgemeinen Wohngebiet ist das II. Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig. Diese Festsetzung aus dem Ursprungsplan Nr. 17 wird übernommen und dient dazu, dass Gebäude mit Satteldach als I-geschossiges Gebäude in Außenerscheinung treten und gleichzeitig dazu, das Dachgeschoss auszunutzen zu können.

Im Zusammenhang mit der maximalen Gebäudehöhe werden die Grundproportionen der Hauptgebäude städtebaulich verträglich festgesetzt.

## **4.4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche**

### **4.4.1 Bauweise**

Angepasst an die vorhandene und angrenzende Bebauung und an das Planungskonzept wird für das Plangebiet gem. § 22 (4) BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Im Plangebiet ist die Zulässigkeit einer großflächigen Bebauung mit einer Gebäudelänge von weniger als 50 m zur Realisierung des Planungskonzeptes erforderlich.

Für den Bereich WA2b-f der vorhandenen Doppelhäuser wird festgesetzt, dass nur Doppelhäuser zulässig sind. Im Bereich der vorhandenen Einzelhäuser am Lübbesmeyerweg WA1 sind sowohl Doppel- als auch Einzelhäuser zulässig. Durch die Festsetzung der „Gebäudetypen“ wird eine dichtere Bebauung mit kosten- und flächensparender Bauweise entlang der Erschließungsstraßen ermöglicht. Gleichzeitig passen sich diese der bereits vorhandenen Bebauung im Plangebiet und der Nachbarbebauung an.

### **4.4.2 Baulinien / Baugrenzen**

Zur Steuerung der geplanten Bebauung wird im Plangebiet zudem die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (3) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bzw. Baulinien in Form eines zusammenhängenden Baufeldes bestimmt. Ausnahmen sind nur im Umfang der Möglichkeiten der BauNVO durchführbar. Die festgesetzten Baugrenzen der bestehenden Gebäude (Allgemeines Wohngebiet WA1 und WA2 a-f) orientieren sich an den im Bebauungsplan Nr. 17 bereits festgesetzten Baugrenzen und den Bestandsgebäuden.

WA1:

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA1 sind im Abstand zu dem Nachbarn die Baugrenzen mit dem erforderlichen Abstand von 3 m festgesetzt. Für das Eckgrundstück Adolf-Meyer-Straße / Lübbesmeyerweg sind die Baugrenzen zu den Erschließungsstraßen mit einem Abstand von 5 m vorgesehen, um die besondere Ecksituation städtebaulich hervorzuheben und die Sicherheit im Straßenverkehr durch die Einsehbarkeit des Kreuzungsbereichs zu gewährleisten. Die 5 m tiefen Abstände orientieren sich an der Flucht der vorhandenen Doppelhausbebauung der Adolf-Meyer-Straße. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind sowohl für die Bestandsbebauung als auch für mögliche Neubauten ausreichend flexibel. Im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 17 sind die Baugrenzen in Richtung Lübbesmeyerweg parallel zur Erschließungsstraße und nach Norden parallel zur Grundstücksgrenze erweitert worden, ohne jedoch den prägenden Vorgartenbereich anzutasten. Innerhalb der zwei Baufelder bestehen ausreichend Möglichkeiten, hier zukünftig ein Einzelgebäude oder Doppelhaus neu zu errichten.

WA2a-f:

Die überbaubare Grundstücksfläche der vorhandenen Doppelhausbebauung orientiert sich am Bestand. Um die Stellung der Hauptgebäude in einer vorderen Bauflucht und einem dazugehörigen freigehaltenen Vorgarten zu erhalten sind zur Erschließungsstraße im Abstand von 5 m Baulinien bzw. Baugrenzen festgesetzt. Die Baulinien und Baugrenzen sind entlang der vorderen Gebäudekante gesetzt, um – auch im Falle eines Neubaus – diese prägende Raumkante sicherzustellen. Eine Baulinie, auf der gebaut werden muss, ist festgesetzt, um die klare, vordere Bauflucht der in den 1949 einheitlich als Kleinsiedlung der deutschen Post errichtete und bis heute erhaltene, prägende Doppelhausbebauung sicherzustellen. Eine Überschreitung der Baugrenze und ausnahmsweise der Baulinie der bestehenden Gebäude aus den 1950er Jahren kann nur gewährt werden, wenn die Fassade des Bestandsgebäudes zur energetischen Sanierung gedämmt werden soll. Bei Abriss und Neubau trifft diese Ausnahme nicht mehr zu. An den daran in Verlängerung festgesetzten Baugrenzen darf das Gebäude zurückspringen. Die seitlichen Baugrenzen orientieren sich an dem 3 m Mindestabstand gemäß Bauordnungsrecht. Die hintere Baugrenze orientiert sich an der im Bestand bereits vorhandenen rückwärtigen Bebauungskante und dient dazu, die rückwärtigen, großen Gartenbereiche bewusst frei von Hauptgebäuden zu erhalten, damit hier der Versiegelungsgrad geringgehalten wird.

#### **4.5 Verkehr, Regelungen für Stellplätze und Nebenanlagen / Erschließung**

##### **Äußere und innere Erschließung**

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über den Lübbesmeyerweg und die Adolf-Meyer-Straße. Beide Verkehrswege sind im Bebauungsplan Nr. 17 bzw. 17a Teilbereich I bereits als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, so dass keine öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet festgesetzt werden. Durch die Nähe zum Bahnhof mit fußläufig unter einem Kilometer ist der Anschluss für den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

Im Zuge der Realisierung der Kindertagesstätte am Lübbesmeyerweg (nördlich an das Plangebiet angrenzend) werden verkehrstechnische und der Verkehrssicherheit dienende Maßnahmen umgesetzt. Im öffentlichen Straßenraum des Lübbesmeyerweges soll aufgrund der Realisierung einer Kindertagesstätte (BP Nr. 17a I „Nachverdichtung Lübbesmeyerweg“) auf einer Länge von etwa 300 m das Tempo von 50 km/h auf 30 km/h reduziert werden. Ein LKW-Durchfahrtsverbot (Anlieger frei) besteht auf dem Lübbesmeyerweg bereits.

Eine Querungshilfe in Nähe des geplanten Eingangs für die Kindertagesstätte sowie eine zusätzliche Verjüngung der Straße beidseitig der Querungshilfe ist nötig. Dadurch soll der Lübbesmeyerweg auf Höhe der geplanten Kindertagesstätte (Bebauungsplan Nr. 17a Teilbereich I) beidseitig erweitert werden, um in westlicher Richtung den vorhandenen Gehweg zu verschwenken und östlich der vorhandenen, öffentlichen Stellplätze im Straßenraum eine 1,5 m breite Ausstiegsfläche zu realisieren.

##### **Stellplätze und Nebenanlagen**

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die geplanten Nutzungen sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Für das Allgemeine Wohngebiet werden keine reglementierenden Festsetzungen bezüglich Stellplätze und Nebenanlagen getroffen, so wie es der Bebauungsplan Nr. 17 ebenfalls vorsieht.



Lediglich der derzeit städtebauliche prägende, freie Vorgartenbereich der Bestandshäuser an der Erschließungsstraße wird durch folgende Festsetzung gesteuert, um diesen weiterhin von Bebauung frei zu halten und das Ortsbild nicht zu stören:

Um die Stellplätze städtebaulich geordnet anzuordnen und gleichzeitig Versiegelungen auf dem Grundstück durch Zufahrten zu reduzieren wird festgesetzt, dass im zeichnerisch gekennzeichneten Vorgarten maximal 1 Stellplatz pro Hauptgebäude zulässig ist. Um die freien Vorgärten wie im Bestand vorhanden von Nebenanlagen, auch Carports oder Garagen frei zu halten, sind diese dort nicht zulässig. Ausgenommen sind gärtnerisch begrünte Anlagen für Fahrräder und eingehaute, gärtnerisch begrünte Anlagen für Abfallbehälter. Nebenanlagen wie beispielsweise Gartenhütten sind weiterhin, insbesondere im rückwärtigen Bereich auch als Grenzbebauung möglich.

### 4.6 Lärmschutz

Um die Lärmauswirkungen für das geplante Allgemeine Wohngebiet zu untersuchen, ist ein Schallgutachten erstellt worden<sup>1</sup>.

Geräuschquellen im Umfeld des Plangebietes sind die nördlich geplante Kindertagesstätte (Hol- und Bringverkehr sowie Anlieferung), die angrenzenden bzw. in der Nähe liegenden Verkehrs- und Schienenwege, das östlich benachbarte Betonfertigteilwerk sowie der Bolzplatz nördlich des Plangebietes.

Im Plangebiet selbst ist die Nutzung Wohnen aufgrund des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes schutzwürdig. Im Umfeld des Bebauungsplans befinden sich festgesetzte besondere Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete und Gewerbegebiete.

### Öffentliche Verkehrswege

Durch die geplanten städtebaulichen Entwicklungen (Wohnbebauung an der Adolf-Meyer-Straße sowie die nördlich außerhalb des Geltungsbereichs vorgesehene Kindertagesstätte) steigt die Verkehrsbelastung auf dem Lübbesmeyerweg von 3.100 Kfz/24h (Analysefall) auf 3.500 Kfz/24h (Prognose Planfall). Für die Adolf-Meyer-Straße ergibt sich eine Steigerung von 700 Kfz/24h (Analysefall) auf 800 Kfz/24h (Prognose Planfall).

Der Lübbesmeyerweg ist der Straßenkategorie „ES – Erschließungsstraßen“ mit nahräumiger Verbindungsfunktion (HS IV/ES IV) zuzuordnen und wird als Sammelstraße kategorisiert. Die Adolf-Meyer-Straße ist der Straßenkategorie „ES – Erschließungsstraßen“ mit kleinräumiger Verbindungsfunktion (/ES V) zuzuordnen und wird als Wohnstraße kategorisiert.

Die konkret ermittelten Verkehrsbelastungen im Prognosefall liegen mit 3.500 Kfz/24h (ca. 350 Kfz/h) bzw. mit 800 Kfz/24h (ca. 80 Kfz/h) deutlich unter den durch die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) vorgegebenen charakteristischen Verkehrsstärken von 400 bis 800 Kfz/h (Sammelstraßen) bzw. von bis zu 400 Kfz/h (Wohnstraßen). Damit kann die Verkehrsbelastung insgesamt als verträglich für die jeweilige Straßenkategorie angesehen werden. Die Steigerungen um 400 Kfz/24h (13%) bzw. 100 Kfz/24h (14%) haben keine erheblichen Auswirkungen auf das Verkehrssystem, so dass weiterhin von einem verträglichen und unbeeinträchtigten Verkehrsablauf auszugehen ist.

---

<sup>1</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 17a „Nachverdichtung Spielplatz Lübbesmeyerweg (Kindertagesstätte) und Adolf-Meyer-Straße“ in Coesfeld. Brilon Bondzio Weiser. Bochum. 14.05.2020



Im Plangebiet selbst und im Umfeld des Plangebietes handelt es sich um Bestandsbebauung, die bereits lärmvorbelastet ist. Es ist für diese festzustellen, dass die Orientierungswerte der Bebauung am Lübbesmeyerweg bereits im Analysefall um bis zu 5 dB (A) tags und 7 dB (A) nachts überschritten werden. Durch die geplante Kindertagesstätte und der damit zusammenhängenden Einrichtung einer Tempo 30 Zone fällt der Beurteilungspegel im Prognose-Planfall um 1-2 dB (A) geringer als im Prognosefall-Nullfall aus.

Nördlich des Plangebietes ist aus lärmtechnischer Sicht die konkrete Ansiedlung der Kindertagesstätte, die mit einem Mischgebiet vergleichbar ist, untersucht worden. Die Beurteilungspegel liegen an den straßenseitigen Fassaden höchstens auf Mischgebietsniveau. Auch der Erholungsanspruch im Plangebiet ist durch den Verkehrslärm nicht gefährdet.

An einem Immissionsort am Lübbesmeyerweg wird der Wert der Zumutbarkeit um 11 dB (A) tags und 8 dB (A) nachts unterschritten. Im Außenwohnbereich in Bodennähe liegen tagsüber Beurteilungspegel von höchstens 55 dB (A) im Bereich der bestehenden Häuser am Lübbesmeyerweg, in den meisten Bereichen von maximal 45 dB (A), vor.

Die Grenze der potenziellen Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB (A) tags/nachts ist an allen Fassaden deutlich unterschritten und somit sind städtebauliche Missstände nicht zu erwarten.

An den untersuchten Immissionsorten an der Adolf-Meyer-Straße und dem Wibbeltweg werden die Orientierungswerte eingehalten.

### **Gewerbliche Anlagen außerhalb des Plangebietes**

Die Kindertagesstätte mit dem Bring- und Holverkehr sowie der Anlieferung nördlich des Plangebietes wurden im Rahmen des Gutachtens untersucht. Nachts ist nicht mit einem Betrieb der Kindertagesstätte zu rechnen.

Durch diese außerhalb des Plangebietes (Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – hier konkret Kindertagesstätte) befindlichen Anlagen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm deutlich eingehalten. Spitzenpegel von Einzelgeräuschen führen ebenfalls nicht zu einer Überschreitung der zulässigen Obergrenze.

Das vorhandene Betonfertigteilewerk als Gewerbe östlich außerhalb des Plangebietes wurde ebenfalls als Emittent im Hinblick auf Auswirkungen auf die schützenswerten Nutzungen untersucht. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die vorhandenen und geplanten Nutzungen die Immissionsrichtwerte im Plangebiet selbst und auch in der Nachbarschaft eingehalten werden.

Bezüglich der Geräuschemissionen von technischen Anlagen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind somit keine Konflikte im Sinne der TA Lärm zu erwarten.

Das östlich angrenzende, bestehende Gewerbe hat zukünftig das Allgemeine Wohngebiet zu berücksichtigen. Für den Betrieb entstehen durch die Planung im Gegensatz zur bisherigen Bestandssituation keine Verschlechterung der Situation. Bei Genehmigungen mussten bisher ebenfalls die am Lübbesmeyerweg vorhandenen Wohnnutzungen berücksichtigt werden,

### **Freizeitlärm (Bolzplatz)**

Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV Allgemeine Wohngebiete werden eingehalten. Die Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung zeigen Pegelbereiche von unter 50 dB (A), die dem eines Reinen Wohngebietes entsprechen.

## **Fazit Lärmschutz**

Die Orientierungswerte der DIN 18009 werden für die Bestandsbebauung am Lübbesmeyerweg lediglich durch den öffentlichen Verkehr überschritten.

Zunächst ist festzustellen, dass es sich im Plangebiet um einen bereits lärmvobelasteten Bereich handelt und sich die Werte unterhalb der Grenze zur Gesundheitsgefahr befinden.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen wie eine Lärmschutzwand aufgrund der städtebaulich erdrückenden Wirkung und Isolation des Baugebietes sowie der fehlenden Flächenverfügbarkeit als Maßnahme nicht in Betracht kommen, sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu realisieren, passive Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt.

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen in Gebäuden, die nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienen, ist der erforderliche Schallschutz gemäß DIN 4109-2 (2018-01) zu bestimmen. Die in Frage kommenden Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in der Planzeichnung durch Eintragung der maßgeblichen Außenlärmpegel zu entnehmen. Jegliche Einbauten in die Außenbauteile (z.B. Lüfter) dürfen das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  des Außenbauteils nicht verschlechtern.

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

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

## **4.7 Grünflächen / Begrünung**

### **Dachbegrünung**

Nach Beschlusslage zum Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept 2018 und den nachfolgenden Diskussionen soll in dem Handlungsfeld „Klimagerechte Stadtentwicklung“ u.a. in der Bauleitplanung die Festsetzung von Dachbegrünung von Flachdächern mit entsprechendem Aufbau forciert werden. Damit kann das Mikroklima positiv beeinflusst und der Abfluss der Oberflächenwässer in das Kanalsystem reduziert werden, insbesondere bei Starkregenereignissen. Daher wird im Bebauungsplan für Flachdächer mit 0-10° eine mindestens 60%-Dachbegrünung festgesetzt. Dies bedeutet für die Bauvorhaben im Plangebiet eine höhere finanzielle Investition in der Dachkonstruktion. Für das Plangebiet gilt insgesamt, dass jegliche baulichen Anlagen, beispielsweise auch Garagen oder Nebenanlagen mit einer Dachneigung von 0-10° begrünt werden müssen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB besteht die Möglichkeit Dachbegrünungen im Bebauungsplan festzusetzen. Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern (0-10°) baulicher Anlagen (Gebäude, Garagen, Nebenanlagen etc.) ist darin begründet, dass die Begrünung von Flachdächern mehrere positive Effekte mit sich bringt, die eine städtebauliche Aufwertung der betroffenen Bereiche zur Folge haben. Die Vorteile und positiven Effekte, die Dachbegrünungen bewirken, sollen genutzt und damit eine städtebauliche Aufwertung der betroffenen Bereiche erreicht werden. Die Vorteile der festgesetzten Dachbegrünung bei Flachdächern überwiegen dabei dessen Nachteile.

Flachdächer und flach geneigte Dächer werden im Regelfall mit Materialien eingedeckt, die unerwünschte Nebeneffekte haben, wie z. B. starke Aufheizung im Sommer oder sofortiges Abfließen von Niederschlagswasser. Mit einem vergleichsweise geringen Aufwand kann diesen negativen Effekten durch eine Begrünung solcher Dächer begegnet werden.

Die Festsetzung der Dachbegrünung von Flachdächern soll einen Beitrag zur ökologischen und städtebaulichen Aufwertung des Plangebietes leisten. Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet nachverdichtet und vormals unversiegelte Bereiche nunmehr versiegelt werden, gewinnt die städtebauliche Bedeutung der vorgesehenen Dachbegrünung an Relevanz.

Um den Eigentümern in der Ausgestaltung der Flachdächer ausreichend Spielraum bei der Ausgestaltung von Dachterrassen und der Installation möglicher Dachaufbauten und technischer Anlagen (wie z.B. Schornsteine, Entlüftungsanlagen, Antennen etc.) zu bieten, ist eine Begrünung von mindestens 60% vorgesehen. Generell haben Dachbegrünungen sowohl ökologische als auch bautechnische Vorteile, die im Folgenden beispielhaft aufgeführt werden.

#### Ökologische Vorteile:

- sie können einen Beitrag zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse (Abmilderung von Temperaturextremen, Verbesserung Luftqualität, Erhöhung Verdunstung) leisten,
- sie können Regenwasser speichern, reduzieren Niederschlagsabflussspitzen und führen zu einer zeitverzögerten Abgabe an die Kanalisation,
- sie sind Standorte von Pflanzen,
- sie können Nahrungs-, Brut- und Ruheplatz für Tiere sein,
- sie können das Arbeits- und Wohnumfeld des Menschen verbessern.

#### Bautechnische Vorteile:

- sie können zur Verlängerung der Lebensdauer von Dächern beitragen,
- sie können zur Verbesserung der Wärmedämmung beitragen

#### Ökonomische Vorteile:

- dauerhafte Reduzierung der Regenwassergebühr bei entsprechenden Ausbaustandard (Quelle: Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld vom 18.12.1991, § 8, Absatz 3, Ziffer 3.3 / Aktuell liegt der Gebührensatz bei 0,51 EUR je qm versiegelte Fläche. Bei einer Aufbaustärke von 8 cm ist eine Reduzierung der Gebühren um 50 % möglich)

Dachbegrünungen bringen allerdings auch Nachteile mit sich, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Mögliche Nachteile können z.B. sein:

- erhöhte Kosten für Dachbegrünung: Der Aufbau eines Gründaches bringt, verglichen mit der Herstellung eines konventionellen Flachdaches zusätzliche Kosten (Herstellungs- und Pflegekosten) mit sich. Die Kosten für eine Dachbegrünung hängen stark von dem Zustand, der Dachgröße, den individuellen Gestaltungswünschen und vom Aufbau des jeweiligen Daches ab. Daher lassen sich die Kosten für den Einzelfall nicht prognostizieren.

Die Kosten für eine extensive Dachbegrünung können etwa im Bereich von ca. 40-50 € pro m<sup>2</sup> liegen.

- erhöhte technische Anforderungen und damit auch höhere Kosten bei bestimmten Dächern (z. B. bei großen freitragenden Dächern),
- erhöhter Pflegeaufwand.

Die mit der Festsetzung der Dachbegrünung verbundenen Vorteile überwiegen deren Nachteile. Das Interesse von möglichen Eigentümern, ggf. keine Dachbegrünung der Flachdächer vornehmen zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen.

### **Bäume**

Baumstandorte sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da sich in den öffentlich einsehbaren Bereichen der Grundstücke keine städtebaulich prägenden Bäume befinden. Pflanzempfehlungen sind unter den Hinweisen im Bebauungsplan formuliert.

## **4.8 Gestalterische Festsetzungen**

Ziel der Planung ist es, ein Allgemeines Wohngebiet zu schaffen, das durch seine Gestaltung einen eigenen Charakter erhält, der sich in das bestehende Ortsbild einfügt. Um dieses Ziel planungsrechtlich zu sichern, werden für das Plangrundstück daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW festgesetzt. Ein Mindestmaß an gestalterischer Homogenität, die im Plangebiet bereits vorherrscht, soll weiter gewährleistet werden. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans kann möglichst flexibel auch in der architektonischen Ausgestaltung und der Wahl der Materialität gebaut werden.

### **4.8.1 Außenwandflächen**

Die prägende Außenwandfläche der umliegenden Nachbargebäude ist ein rotes Sicht- und Verblendmauerwerk bzw. eine helle Putzfassade. Für das Allgemeine Wohngebiet wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung eine Gestaltung der Außenwandflächen als Sicht- und Verblendmauerwerk oder Putz vorgesehen. Untergeordnet können für bis zu 25 % der geschlossenen Außenwandflächen auch andere Materialien verwendet werden. Außenwandflächen sind mit nicht glänzender Oberfläche herzustellen.

Die Festsetzung der zulässigen Materialien für die Gestaltung der Außenwände sichert eine homogene Fassadenlandschaft. Die gewählten Materialien orientieren sich an den im Bestand vorhandenen Gebäuden und sollen dazu beitragen, dass eine einheitliche Fassadenlandschaft hinsichtlich der Materialität im Planungsgebiet gesichert wird und gleichzeitig ein Gestaltungsspielraum in der Farbwahl besteht. Durch die Beschränkung auf die Leitmaterialien Klinker und Putz behält das Wohngebiet seine eigenständige Prägung und gestalterischen Zusammenhang, gleichzeitig sind die Eigentümer:innen frei in der Wahl der Farbgestaltung.

### **4.8.2 Dachgestaltung**

Dachform und Dachneigung

Die prägende Dachform der umliegenden Gebäude ist das Satteldach mit Ziegeleindeckung.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.17 weiterhin eine Gestaltung mit Satteldach mit einer Neigung von 50° vorgesehen. Andere Dachformen werden hier ausgeschlossen, da die Dachlandschaft des Satteldaches in dem vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich städtebaulich (historisch) prägend ist.

Um den Bauenden im Vergleich zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 mehr Freiheiten zu gewähren, gilt die festgesetzte Dachneigung von 50° zwar auch für untergeordnete Nebengebäude und untergeordnete Anbauten an das bestehende Hauptgebäude. Diese können jedoch, wenn die Grundfläche weniger als 30 m<sup>2</sup> beträgt und die Höhe den Hauptfirst des Gebäudes um mindestens 3 m unterschreitet, mit einem begrünten Flachdach ausgeführt werden. Dadurch bleibt das Hauptgebäude mit Satteldach weiterhin städtebaulich dominant und gleichzeitig werden Dachbegrünungen der Anbauten mit Flachdach sichergestellt.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend ist im Bebauungsplan Nr. 17a Teilbereich I „Nachverdichtung Lübbesmeyerweg mit Kindertagesstätte“ ein Flachdach festgesetzt. Im Zusammenhang mit der für Flachdächer festgesetzten Dachbegrünung ist neben den ökologischen Vorteilen der Dachbegrünung gewährleistet, dass Sonnenenergie zur Stromerzeugung oder Warmwasseraufbereitung genutzt werden kann. Ein Flachdach bietet die ideale Ausrichtung der Anlage. Die Synergieeffekte dieser Kopplung wie beispielsweise ein höherer Wirkungsgrad der Photovoltaikanlage können somit genutzt werden.

#### Firstrichtung

Für die bestehenden Doppelhäuser (WA2 a-f) werden, um die für das Erscheinungsbild gestalterisch prägende, bestehende Firstrichtung und eine einheitliche Dachlandschaft beizubehalten, die Satteldächer traufständig festgesetzt. In einem Baufeld am Lübbesmeyerweg 34 (WA 1) ist ebenfalls ein traufständiges Satteldach festgesetzt, da im Verlauf des Lübbesmeyerweges die vorhandenen Gebäude überwiegend traufständig stehen.

In einem Baufeld am Lübbesmeyerweg (WA 1, Lübbesmeyerweg 36) ist die Firstrichtung frei wählbar, da das Dach durch die Besonderheit des Eckgrundstücks sowohl am Lübbesmeyerweg oder an der Adolf-Meyer-Straße hin ausgerichtet werden kann.

Durch diese Festsetzungen ist sichergestellt, dass die zum öffentlichen Raum befindliche Bebauung in der Dachgestaltung weiterhin das einheitlich prägende „Rückgrat“ an der Adolf-Meyer-Straße bildet.

Von der Firstrichtung kann im Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 um bis zu 15° abgewichen werden, um eine parallele Stellung des Gebäudes zum Lübbesmeyerweg sicherstellen zu können.

#### Dachaufbauten

In der derzeitigen Dachlandschaft sind ausnahmslos Gauben und somit eine optische I-Geschossigkeit vorhanden. Diese Dachlandschaft soll weiter fortgeführt werden. Die Summe der Schleppdach- und Flachdachgauben darf im Verhältnis zur jeweiligen Gebäudeseite 75 % nicht überschreiten (s. TF B 2.4). Ziel ist es, die bisherige, ruhige Dachlandschaft weiterhin zu sichern und die optische I-Geschossigkeit (trotz möglicher II-Geschossigkeit durch Vollgeschoss im Dachgeschoss) der Gebäude zu erhalten. Ein Doppelhaus übertrifft diese 75 % Regelung und hat Bestandsschutz.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden Dachaufbauten in der Gesamtlänge und auch den Abständen zum First sowie zur Traufe begrenzt, um eine möglichst homogene und ruhige Dachlandschaft sicherzustellen. Auch wenn die Möglichkeiten der Dachaufbauten eingeschränkt werden, lassen die gestalterisch begründete Anordnung- und Größeneinschränkungen eine Dachausbauoption (auch als Vollgeschoss) zu.

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

### **4.8.3 Baukörpergestaltung**

Um die prägende Doppelhausbebauung und die damit zusammenhängende Hauseinheit zu sichern, sind Doppelhäuser mindestens in Trauf- und Firsthöhe einheitlich auszuführen. Lediglich bei energetischer Sanierung der Bestandsgebäude, beispielsweise Dämmung der bestehenden Fassade oder des Daches, kann von der einheitlichen Baukörpergestaltung abgewichen werden. Eine Festlegung einer einheitlichen Gestaltung der Gebäude (Fassade, Dach) wird nicht festgesetzt, da bereits im Bestand hier unterschiedliche Materialien und Farben verwendet wurden.

### **4.8.4 Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen**

Prägend für das im Norden an das Plangebiet angrenzende Spielplatzgrundstück ist die vorwiegende Freiflächengestaltung durch freie Rasenflächen und Einzelbäume sowie ca. 1 m hohe Doppelstabmattenzäune und Anpflanzungen wie Gehölze, Sträucher und Einzelbäume in den Randbereichen. Lediglich durch nötige Wege, Spielgeräte und ein Gebäude auf dem Spielplatz ist der Boden versiegelt.

Die im Plangebiet vorhandenen, etwa 800 m<sup>2</sup> großen Grundstücke sind überwiegend durch mehr oder weniger strukturreiche Privatgärten gestaltet. Die Vorgärten der bestehenden Doppelhäuser sind größtenteils durch Beete bepflanzt, in wenigen Fällen für Stellplätze versiegelt. Einfriedungen in Form von Mauern oder Hecken sind im Vorgartenbereich nicht vorhanden, sondern Grundstücksgrenzen durch Randsteine oder begrünte Beeteinfassungen in geringer Höhe ausgestaltet. Lediglich das Eckgrundstück Adolf-Meyer-Straße / Lübbesmeyerweg ist durch eine Hecke im Vorgarten eingefriedet.

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

Im übrigen Bereich sind Einfriedungen bis maximal 2 m Höhe zulässig, um mögliche private, rückwärtige Gartenbereiche im Bedarfsfall durch Einfriedungen zu schützen. Die vorgegebenen Höhen orientieren sich an den Vorgaben der Landesbauordnung.

Feste Einfriedungen durch Mauern oder blickundurchlässige Zäune sind ausgeschlossen, um den prägenden, durchgrünten Charakter des Umfelds und des Grundstückes zu bewahren. Zulässig sind Einfriedungen nur mit standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzen, die jedoch mit blickdurchlässiger Einfriedung in gleicher Höhe kombiniert werden kann.



Die vorhandene Hecke des Eckgrundstückes Adolf-Meyer-Straße / Lübbesmeyerweg hat Bestandsschutz. Sobald Änderungen hinsichtlich der Einfriedungen vorgesehen werden, müssen die Festsetzungen eingehalten werden. Für das Grundstück besteht ausreichend Möglichkeiten, einen privaten Gartenbereich durch 2 m hohe Hecken (ggf. in Kombination mit einem blickdurchlässigen Zaun) einzugrenzen.

Mindestens 50 % des zeichnerisch gekennzeichneten Vorgartens sind als Spiel- und Rasenfläche und/oder als Grünflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen. Diese Flächen sollen nicht als Kies-, Stein-, Schotter- und Hackschnitzelflächen eingedeckt werden, da diese als Versiegelung zu werten sind. Diese gestalterische Festsetzung dient dem Ziel, den für die Siedlung prägenden Vorgartenbereich von baulichen Anlagen (Nebenanlagen, Carports oder Garagen) freizuhalten und durch Anpflanzungen zu mindestens 50% unversiegelt zu gestalten, um u.a. auch Regenwasser zurückzuhalten und das Kleinklima zu verbessern. Bepflanzte Vorgärten werten den öffentlichen Raum auf und leisten ihren Beitrag als Teillebensraum für Insekten. Pflanzen verbessern außerdem das Kleinklima im Wohngebiet.

Ebenerdige Stellplätze könnten somit auf den verbleibenden 50% im Vorgarten entstehen. Die Vorgärten sind in wenigen Fällen zum Teil vollflächig versiegelt. Diese haben Bestandsschutz, sobald Änderungen vorgesehen sind, müssen die Festsetzungen eingehalten werden.

Alle sonstigen Freiflächen auf den Grundstücken, die nicht durch nötige Zuwegungen, Stellplätze oder Nebenanlagen etc. versiegelt werden, sollen ebenfalls unversiegelt als Spiel- und Rasenfläche und/oder als Grünfläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen angelegt werden.

## **5. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

### **5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Lübbesmeyerweg und die Adolf-Meyer-Straße. Der erforderliche Stellplatzbedarf wird auf den Grundstücken nachgewiesen werden, sodass zusätzliche Parkvorgänge und damit einhergehende negative Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit im Bereich der öffentlichen Straßen vermieden werden.

### **5.2 Versorgung des Gebietes**

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen Medien (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) ist grundsätzlich gegeben. Die Trinkwasserversorgung ist quantitativ und qualitativ gesichert. Das Plangebiet ist an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen.

Im Flächennutzungsplan ist eine Richtfunkstrecke samt Schutzstreifen dargestellt. Da die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen die Höhen der bereits vorhandenen Gebäude nur unwesentlich überschreiten, ist nicht von einer Richtfunkstörung auszugehen.

### **5.3 Löschwasserversorgung**

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

Gemäß dem Technischen Regelwerk des DVGW (Arbeitsblatt W 405) ist in Anlehnung an ein Allgemeines Wohngebietes mit  $\leq 3$  Vollgeschosse eine Löschwassermenge von  $96 \text{ m}^3/\text{h}$  über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Aufgrund des Konzessionsvertrages zwischen der Stadt Coesfeld und den Stadtwerken Coesfeld GmbH kann hierfür auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden. Im Plangebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung über die Hydranten in der Straße sichergestellt.

### **5.4 Entwässerung, insb. Niederschlagswasser**

Im Integrierten Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept der Stadt Coesfeld wird darauf hingewiesen, dass zukünftige Starkniederschläge die Kapazität des Abwassersystems an die Grenzen der Leistungsfähigkeit bringen können. Auch in Coesfeld kam es in den vergangenen Jahren und wird es zukünftig vermehrt zu Starkregenereignissen kommen. Es zeigt sich allerdings häufig, dass die alleinige Anpassung der bestehenden Entwässerungssysteme nicht zielführend ist. Vielmehr ist eine ganzheitliche Betrachtung der Siedlungsflächen im Zusammenspiel von Stadtplanung, Entwässerungsplanung sowie auch vorbeugendem Überflutungsschutz auf den Grundstücken erforderlich, um gemeinsam Schäden durch Starkregen vorzubeugen. In jedem geplanten Baugebiet ist das Thema der Entwässerung eine Einzelfallbetrachtung, da die vorhandenen technischen Anlagen, das Gelände, die jeweilige Planung etc. jeweils unterschiedliche Lösungen erfordern. Aufgrund der Zunahme von Starkregenereignissen stößt das öffentliche Kanalnetz in Teilbereichen des Stadtgebietes Coesfelds insbesondere bei baulichen (Nachverdichtungs) Maßnahmen an die Grenzen der Belastbarkeit. Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob der rechtlich geregelte Entwässerungskomfort mit der zusätzlichen Versiegelung noch aufrechterhalten werden kann.

Bei der Entwässerung eines Grundstücks ist zwischen Schmutz- und Regenwasser zu unterscheiden. Liegt ein Trennsystem vor, geht Schmutzwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal und Regenwasser aus Dachrinnen und Abläufen (z.B. Terrassen) in den öffentlichen Regenwasserkanal – je über private Leitungen im Grundstück. Bei einem Mischwasserkanalsystem, wird das anfallende Schmutzwasser und Regenwasser vermischt in den einen öffentlichen Kanal abgeleitet.

Für das Plangebiet ist die Ableitung des Niederschlagswasser und die mögliche Überflutung der Gebäude und Grundstücke fachlich durch das Abwasserwerk der Stadt Coesfeld beurteilt worden. Die Beseitigung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser der ausgewiesenen Flächen ist über den Anschluss an den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal in der Adolf-Meyer-Straße (zum Teil auch im Lübbesmeyerweg) sichergestellt. Das System verfügt über ausreichende Leistungsreserven, um das Niederschlagswasser der zusätzlichen Flächen schadlos gemäß den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik ableiten zu können.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der mangelnden Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden nicht möglich, es ist jedoch sinnvoll, das Regenwasser auf den Grundstücken nicht nur durch Gründächer (s. Kapitel 4.7), sondern ggf. auch durch weitere freiwillige Maßnahmen wie beispielsweise Brauchwasseranlagen zu nutzen.

Die DIN 1986-100 formuliert als grundlegendes Ziel die Einleitung von nicht nachteilig verunreinigtem Regenwasser in die Kanalisation zu reduzieren. Seit der Aktualisierung der DIN1986-100 in 2008 ist der Überflutungsnachweis für Kanalisationssysteme eingeführt worden. Gemäß DIN

1986-100 hat der/die Eigentümer:in ist Falle eines Starkregenereignisses das eigene Haus und auch das Nachbargrundstück vor eindringendem Niederschlagswasser zu schützen. Festsetzungen oder Maßnahmen zur Entwässerung im Bebauungsplan sind somit nicht notwendig.

Hinsichtlich der Entwässerung sind folgende Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen, um im Falle eines Starkregenereignisses privat- und versicherungsrechtlich sowohl das eigene Haus als auch das Nachbargrundstück vor eindringendem bzw. überlaufendem Niederschlagswasser zu schützen:

#### Rückstausicherung

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jede:r Eigentümer:in wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu 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.

#### 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 die/der Grundstückseigentümer:in bzw. Nutzer:in gem. DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Lage abhängig sind, schützen.

## 5.5 Abfallentsorgung

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

## 6. UMWELTBELANGE

Die Planung begründet kein Vorhaben im Sinne der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gem. § 1 (1) Nr. 1 UVPG. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung inkl. Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG ist nicht notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17a Teilbereich II „Adolf-Meyer-Straße“ erfolgt gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung, s. Pkt. 3.6) im beschleunigten Verfahren. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren (festgesetzte Grundfläche < 20 000 m<sup>2</sup>, keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten) liegen vor.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Demnach sind ein Ausgleich oder Ersatz nicht notwendig.

Der Bebauungsplan konkretisiert und entwickelt die bauliche Nutzung bereits bebauter Bereiche. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7

BauGB sind zu beachten und die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

## **6.1 Schutzgut Mensch**

Der Bebauungsplan Nr. 17a Teilbereich II „Adolf-Meyer-Straße“ dient dem Erhalt des Charakters eines Einfamilienhausgebietes mit großen Gartengrundstücken.

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind unterschiedliche Belange (wie z.B. Lärmschutz, Freizeit und Erholung o.ä.) zu berücksichtigen. Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Menschen sind ebenso wie die übrigen Schutzgüter gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen) zu schützen.

### **6.1.1 Immissionsschutz (Luftverunreinigungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen)**

Aktuell sind bezogen auf die Punkte Luftverunreinigungen, Erschütterung, Licht, Wärme, Strahlen keine schädlichen Umwelteinwirkungen bekannt, auf die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens reagiert werden müsste. Mit Umsetzung des Bebauungsplans sind keine negativen Veränderungen diesbezüglich zu erwarten.

### **6.1.2 Lärmschutz**

Die Orientierungswerte der DIN 18009 werden für die Bestandsbebauung am Lübbesmeyerweg lediglich durch den öffentlichen Verkehr überschritten. Für diese Überschreitung werden passive Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Bebauungsplan aus schalltechnischer Sicht realisierbar ist (s. 4.6).

### **6.1.3 Freizeit / Erholung**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 17a Teilbereich II „Adolf-Meyer-Straße“ sind keine negativen Auswirkungen auf den Freizeit- und Erholungswert des Gebietes zu erwarten. Im Zusammenhang mit der Umsetzung des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 17a I „Nachverdichtung Spielplatz Lübbesmeyerweg mit Kindertagesstätte“ wird die Schützenstange auf dem Spielplatzgrundstück verlegt und die derzeitige Spielplatzfläche nach der Umgestaltung und Realisierung der geplanten Kindertagesstätte auf Teilflächen in flächenmäßig kleinerer Form erhalten bleiben.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind daher bezogen auf die Thematik Freizeit/Erholung nicht erforderlich.

## **6.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

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

Prägend für die großen Grundstücke mit bestehenden Wohnhäusern im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Versiegelungsgrad durch Hauptgebäude, Nebenanlagen, Garagen oder Zuwegungen und überwiegend großen rückwärtigen strukturarmen Gartenbereichen.

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

Planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten, die bei Planungs- und Zulassungsverfahren nach dem BNatSchG zu berücksichtigen wären, wurden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag<sup>2</sup> geprüft. Es ist nach ersten Einschätzungen nicht davon auszugehen, dass mit dem Planvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) i.V.m. § 44 (5) BNatSchG ausgelöst werden können.

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis aufgenommen, dass die Vorgaben des § 44 BNatSchG zum Artenschutz zu beachten sind: Zur Vermeidung der Tötung von Individuen der europäischen Vogelarten sind Gehölzfällungen in Anlehnung an die gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) Satz 1 BNatSchG außerhalb der Brutzeit, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen. Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen sind Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Eine Fällung ist erst vorzunehmen, wenn die Tiere das Quartier selbstständig verlassen haben.

Da die Handlungen, die die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllen können, regelmäßig erst im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren geschehen, sind hier ggf. nötige Auflagen und Maßnahmen aufzuerlegen.

### **6.3 Schutzgut Boden / Fläche**

Die bestehenden Wohngrundstücke sind zum Teil durch Hauptgebäude, Zuwegungen und Nebenanlagen versiegelt. Die Versiegelung durch die Festsetzung überbaubarer Flächen wird maßvoll vorgenommen. Dass nicht versiegelte Flächen als Spiel- und Rasenflächen bzw. als Grünfläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen angelegt werden sollen ist ein Beispiel der Maßnahmen, das zum Schutz des Bodens und der Fläche vorgenommen wurde.

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

### **6.4 Schutzgut Wasser**

#### **6.4.1 Gewässerschutz / Hochwasserschutz**

Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht im Plangebiet.

Dennoch könnte es bei Starkregenereignissen trotz aller Festsetzung z.B. von unversiegelten Bereichen zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen. Hiergegen muss sich der/die Grundstückseigentümer:in bzw. Nutzer:in durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen. Um die Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die

---

<sup>2</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 17a „Nachverdichtung Spielplatz Lübbesmeyerweg (Kindertagesstätte) und Adolf-Meyer-Straße“ Stadt Coesfeld, natur-aspekte kalfhues, Haltern am See, 17.02.2020

Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen (s. Kapitel 5.4). Gleichzeitig ist auf einen barrierefreien Zugang zu achten.

#### **6.4.2 Grundwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet oder einer Trinkwasserschutzzone. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind hinsichtlich des Grundwasserschutzes nicht erforderlich.

Die Grundwasserneubildung wird durch die zusätzliche Versiegelung (Erhöhung der Grundflächenzahl) nur in geringem Maße beeinträchtigt und weiterhin verbleiben Freiflächen zur Versickerung und damit zur Grundwasserneubildung im und außerhalb des Plangebietes bestehen.

#### **6.5 Schutzgut Luft- und / Klimaschutz**

Eine wesentliche Veränderung der lufthygienischen und klimatischen Situation ist durch die Planung nicht zu erwarten. Die negativen Aspekte durch die Bebauung des Plangrundstücks führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut. Maßnahmen zur Verringerung der Versiegelung werden im Bebauungsplan festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass das derzeit bestehende Klima auch mit Umsetzung der Planung erhalten bleibt. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft oder Klima sind nicht erforderlich.

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

#### **6.6 Schutzgut Landschaft**

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

#### **6.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Denkmäler befinden sich nicht im Plangebiet. Aufgrund ggf. vorliegender Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, Knochen und andere Überreste pleistozäner Wirbeltiere der Weichsel-Zeit aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) ist der LWL-Archäologie für Westfalen (Außenstelle Münster) rechtzeitig, vor den ersten Erdbewegungen, zu beteiligen.

Ein Hinweis zu Bodendenkmälern ist im Bebauungsplan aufgenommen (s. 7).



## **6.8 Mögliche Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen**

### **6.8.1 Thematik Störfallbetriebe**

Die Ansiedlung von Störfallbetrieben (gem. Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig. Weiterhin befinden sich im Umfeld des Planungsgebietes keine Störfallbetriebe. Im Coesfelder Stadtgebiet gibt es lediglich zwei Störfallbetriebe (ein Düngemittellager / Lagerung von giftigen Stoffen und eine Biogasanlage mit einem Achtungsabstand 200-250 m), die einen Achtungsabstand erfordern.

Aufgrund der Entfernung von über 500 m ist es nicht zu erwarten, dass diese Störfallbetriebe Umweltauswirkungen auf das Plangebiet haben.

### **6.8.2 Hochwasserschutz / Starkregenereignisse**

Im Rahmen des Kapitels 6.4.1 wird die Thematik Hochwasserschutz beschrieben und bewertet. Zusätzliche Maßnahmen zur Verminderung oder Verhinderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen vor schweren Unfällen oder Katastrophen, die im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt werden müssten, werden nicht für erforderlich gehalten.

## **6.9 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern / Fazit**

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

## **7. SONSTIGE BELANGE**

### **7.1 Bodendenkmäler**

Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist im Plangebiet nichts bekannt. Bei Bodeneingriffen im Bereich des Bebauungsplanes könnten dennoch Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, Knochen und andere Überreste pleistozäner Wirbeltiere der Weichsel-Zeit aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Aus diesem Grund sind erste Erdbewegungen rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

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

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 7.2 Kampfmittel

Die Bezirksregierung Arnsberg hat anhand einer Luftbildauswertung mitgeteilt, dass im nordwestlichen Grundstücksbereich des Spielplatzes ein Stellungsbereich sowie generell Bombardierung für die Grundstücke bestehen. Somit wird für spätere Bauvorhaben eine Oberflächensondierung erforderlich. Grundsätzlich kann eine weitere Beeinflussung des Plangebietes durch Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden, sodass Erdarbeiten mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen sind.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 7.3 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt.

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

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 7.4 Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld eingesehen werden.

## 8. REALISIERUNG DER PLANUNG

Das Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum. Für die Realisierung der Planung ist durch den Bebauungsplan ein Angebot geschaffen, der durch den/die Eigentümer:in bzw. Bauende:n umgesetzt werden kann. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 9. FLÄCHENBILANZ

Plangebiet insgesamt		100%
Allgemeines Wohngebiet	ca. 11.456 m <sup>2</sup>	100 %

Stadt Coesfeld,  
aufgestellt im Dezember 2021

Die Bürgermeisterin  
Fachbereich 60 -Planung, Bauordnung, Verkehr-