

Begründung (Entwurf)
(gem. § 2a S. 1 BauGB)

zum
vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 12b
„Mehrfamilienwohnhäuser
Kalksbecker Weg 36-42“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Planungsträger:

Stadt Coesfeld

Verfahrensstand:

- öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung
gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Planung:



A. Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
Begründung (Entwurf) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12b „Mehrfamilienwohnhäuser Kalksbecker Weg 36-42“ (im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)	5
1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
1.1 Planungsanlass / Erfordernis	5
1.2 Planungsziel	6
2 Allgemeine Informationen zur Planung	7
2.1 Klimaschutz und Stadtentwicklung	7
2.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen/Wald- /Wohnflächen/Bodenschutz	11
2.3 Verfahren.....	12
3 Beschreibung des Geltungsbereiches	12
3.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereiches.....	12
3.2 Bestandssituation	15
3.3 Städtebauliche Konzeption	17
3.4 Erschließung.....	20
3.4.1 Verkehrliche Erschließung	20
3.4.2 Ruhender Verkehr/Stellplatznachweis	20
3.4.2.1. Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	20
3.4.2.2. Schmutzwasser	21
3.4.2.3. Niederschlagswasser	21
3.4.2.4. Energieversorgung und Telekommunikation	21
3.4.2.5. Abfallentsorgung	22
4 Planungsalternativen / -varianten	22
5 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)	22
6 Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung, Entwicklung des Planes aus dem Flächennutzungsplan und andere planungsrelevante Konzepte.....	26
6.1 Flächennutzungsplan.....	26
7 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen.....	27
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	27
7.1.1 Allgemeines Wohngebiet.....	27
7.1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)	27
7.2 Maß der baulichen Nutzung	28
7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ).....	28
7.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ).....	29
7.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (Z)	29
7.2.4 Zulässige Gebäudehöhe (GH)	30
7.2.5 Höhenbezugspunkte	31
7.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	31
7.4 Bauweise	31
7.5 Stellplatzbereiche	31

7.6	Pflanzgebote	32
7.7	Maßnahmen zur Erzeugung erneuerbarer Energien	32
7.8	Bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen	32
8	Umweltauswirkungen	32
8.1	Artenschutz	33
9	Sonstige Auswirkungen der Planung	34
9.1	Immissionsschutz	34
10	Altlasten / Kampfmittelgefährdung	35
11	Denkmalschutz und Denkmalpflege	35
12	Umsetzung der Planung	35
13	Flächengliederung	35
14	Quellenverzeichnis	36
I.	Anhang	36

Anlage 1: Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe I) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12b „Mehrfamilienwohnhäuser Kalksbecker Weg 36-42“. Stand: 18.01.2023. Bearbeitung: Ökon GmbH. Liboristraße 13. 48155 Münster

Anlage 2: Bewertung der Versickerungsfähigkeit. Neubau von vier Mehrfamilienhäusern Kalksbecker Weg 36 – 42, Coesfeld. Stand. 06.12.2022. Bearbeitung: GeoConsult. Hanninghof 30. 48249 Dülmen

B. Abbildungsverzeichnis

Seite

Abbildung 1: Lage des Plangebietes rot eingekreist	13
Abbildung 2: Geltungsbereich	14
Abbildung 3: Blick auf Kalksbecker Weg 44, 46 und 48 sowie Birkenweg 2, Blick Südosten	15
Abbildung 4: Wohnhaus Kalksbecker Weg 40 (Plangebiet)	16
Abbildung 5: Wohnhaus Kalksbecker Weg 38 (Plangebiet)	16
Abbildung 6: Wohnhaus Kalksbecker Weg 38 (Plangebiet), Blick vom Druffels Weg	17
Abbildung 7: Wohnprojekt	18
Abbildung 8: Wohnprojekt von Kreuzung Kalksbecker Weg / Druffels Weg	19
Abbildung 9: Perspektive Blick von Nordosten	19
Abbildung 10: Perspektive Blick von Südwesten	20
Abbildung 11: Seltenes Ereignis (100-jähriges Überflutungsereignis)	24
Abbildung 12: Extremes Ereignis	25
Abbildung 13: F-Plan (Auszug) mit rot gekennzeichnetem Plangebiet	26

C. Tabellenverzeichnis

Seite

Tabelle 1: Klimakonzept Coesfeld: Handlungsfeld 3.3 Klimaziele in der Bauleitplanung	7
Tabelle 2: Klimakonzept Coesfeld 5.2 Einsatz von Versickerungspflaster an versiegelten Park-platzflächen	9
Tabelle 3: Klimakonzept Coesfeld 5.5 Klimagerechte Stadtentwicklung / Klimaanpassung	10

**Begründung (Entwurf) zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12b „Kalksbecker Weg 36-42“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Tabelle 4: Parzellen im Geltungsbereich	14
Tabelle 5: Gebäudehöhenvergleich	30
Tabelle 6: Nutzungsaufteilung im Plangebiet.....	36

Verfahrensstand:

öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Begründung (Entwurf) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12b „Mehrfamilienwohnhäuser Kalksbecker Weg 36-42“

(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Zur besseren Lesbarkeit wird in den folgenden Ausführungen bewusst auf Vielfachbezeichnungen für die männliche, neutrale und weibliche Form (z. B. Bürger:innen) verzichtet. Unabhängig davon bedeutet eine monogeschlechtliche Endung nicht den Ausschluss des jeweils anderen und dritten Geschlechtes. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Der Rat begründet die Notwendigkeit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12b „Mehrfamilienwohnhäuser Kalksbecker Weg 36-42“ wie folgt:

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Planungsanlass / Erfordernis

Am Kalksbecker Weg 36 und 40 Ecke Druffels Weg stehen klassische zweigeschossige Mietshäuser mit Ziegelfassaden und Satteldächern mit einer öffnenden schrägen Ausrichtung zu den öffentlichen Straßenräumen. Ende der 60iger und in den 70iger Jahren des letzten Jahrhunderts war diese Ausrichtung modern ebenfalls wie die Dämmstandards.

Die unterschiedlichen Eigentümer sind getrennt voneinander zu dem Schluss gelangt, dass eine Modernisierung auch im Hinblick auf barrierefreie Wohnungen in den Bestandsgebäuden nur unter erheblichen Aufwendungen möglich sind. Unter Vermittlung der Stadt haben beide Bauherren ein gemeinsames Baukonzept von einem renommierten Coesfelder Architekturbüro anfertigen lassen.

4 dreigeschossige Wohnhäuser im Bauhausstil mit Gründächern und partiellen Dachsolaranlagen sind anstelle der beiden Mietshäuser vorgesehen. Je Grundstück sind zwei Mietshäuser geplant, wobei sie unterschiedliche Bevölkerungsgruppen ansprechen. Die höherwertigen Häuser an der Ecke Kalksbecker Weg / Druffels Weg verfügen über eine gemeinsame Tiefgarage. Die Bewohner und Besucher können dort vor Witterungseinflüssen geschützt ihre Fahrräder und Lastenräder neben E-Pkws für weitere Strecken abstellen. Ein Fahrstuhl je Haus bringt sie zu ihrer Wohnebene. Weitere bedachte Fahrradabstellmöglichkeiten sind ebenerdig vor den Häusern geplant. Die Tiefgarage erlaubt es, die Anzahl der ebenerdigen Stellplätze zu verringern und somit mehr Grünflächen im Verhältnis zur Grundstücksgröße anzulegen.

**Begründung (Entwurf) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 12b „Mehrfamilienwohnhäuser Kalksbecker Weg 36-42“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Sie kommen auch dem zweiten Grundstück zugute. Dort sind nur ebenerdige Stellplätze vorgesehen. Eine Parkanlage für jeweils zwei Häuser dient den Bewohnern zur Entspannung und wirkt nachteiligen Klimaauswirkungen entgegen.

Die moderne Architektur setzt neue Akzente am Kalksbecker Weg. Wichtiger für die Bürger ist aber die energiesparenden gut zugänglichen Wohnungen für unterschiedliche Einkommenschichten, die in einem etablierten Wohngebiet bzw. gut erschlossenen Baugebiet entwickelt werden.

Die Architektenwohnquartierentwürfe sind nicht in Übereinstimmung mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 12 „Druffels Feld“ zu bringen. Die vier Neubauten entsprechen nicht der Schrägaufstellung, wie der Bebauungsplan es vorsieht. Sie stehen somit nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Zur besseren Wohnraumnutzung ohne Dachschrägen und mehr Wohnfläche je Grundfläche sieht der Architektenentwurf eine dreigeschossige Bauweise mit Flachdach vor. Er entspricht somit nicht einer zwingenden zweigeschossigen Bebauung und der vorgeschriebenen Dachneigung von 30°.

Der Rat der Stadt Coesfeld fasste am 03.11.2022 den Aufstellungsbeschluss mit Anstoßwirkung zur Unterrichtung der Öffentlichkeit. Das Gesamtkonzept zum Neubau von insgesamt 30 Wohnungen wurde in dieser Erscheinung als für den Standort geeignet angesehen und befürwortet. Zur Sicherung der Umsetzung der Architektur erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes als Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB.

1.2 Planungsziel

Die Innentwicklung und Nachverdichtung von bebauten Grundstücken sind rechtlich vorgegebene Leitgedanken, um weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entgegenzuwirken. Gleichzeitig kann auf die bestehenden sozialen und verkehrlichen Infrastrukturen zurückgegriffen werden. Es fallen keine öffentlichen Kosten für den Ausbau der Infrastruktur aufgrund der Planung an.

Die Stadt beabsichtigt mehr Wohnraum je Fläche planungsrechtlich zu fördern. Mehrgeschossiger Wohnungsbau schafft allgemein mehr Wohnfläche auf der gleichen Grundfläche mit geringerer Versiegelung je Wohnfläche. Tiefgaragen fördern größere ebenerdige Grünbereiche. Um den Flächenverbrauch zu mindern und gleichzeitig die Wohnungsnachfrage zu befriedigen, sollten Gebäude möglichst um ein Geschoss höher gebaut bzw. aufgestockt werden, als dies im Bestand der Fall ist.

Die Stadt verfolgt mit der Planung folgende Ziele:

- Nachverdichtung
- bedarfsorientierte Stadtentwicklung
- Schonung der Siedlungsrandlage
- keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen
- Ausnutzung der vorhandenen inkl. sozialer Infrastruktur

2 Allgemeine Informationen zur Planung

2.1 Klimaschutz und Stadtentwicklung

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

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

<p>Zielsetzung:</p> <p>Reduzierung der Treibhausgasemissionen im Stadtgebiet, Verstärkung des Themas Klimaschutz in Verwaltung und Bevölkerung, politische Legitimation als Entscheidungsgrundlage im Bereich Klimaschutz und Klimaanpassung</p>
<p>Beschreibung:</p> <p>Um die Senkung des Energieverbrauches und somit auch die Reduzierung des Treibhausgasausstoßes im Stadtgebiet zu begünstigen, ist die Berücksichtigung klimagerechter Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung unabdingbar.</p> <p>Im Zuge dieser Maßnahme soll hierfür ein Leitbild entwickelt und zusammen mit politischen Zielsetzungen beschlossen werden.</p> <p>Somit sollen bei der Erschließung von Neubaugebieten oder Umbaumaßnahmen im Bestand, verstärkt Klimaschutz- und Klimaanpassungsfaktoren mit einbezogen werden wie z. B. die Festlegung von Passivhaus-Standards, Vorgaben für ökologische Baukonzepte sowie wenn möglich die Errichtung von Nahwärmenetzen. Hierbei soll gleichzeitig die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung stehen (Nachverdichtung statt Flächenverbrauch an Peripherie).</p> <p>Ziel dieser Maßnahme ist es, langfristig die klimarelevanten Maßnahmen verstärkt in der Bauleitplanung mit zu berücksichtigen.</p>

**Begründung (Entwurf) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 12b „Mehrfamilienwohnhäuser Kalksbecker Weg 36-42“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Relevanz für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12b „Mehrfamilienwohnhäuser Kalksbecker Weg 36-42“:

Der Wohngebäudebau erfolgt mindestens nach dem Effizienzstandard KFW 40. Wenn die Rahmenbedingungen stimmen, wird ein höherer Effizienzstandard angewandt. Zur Festschreibung von Energiestandards eignet sich der Durchführungsvertrag.

Solaranlagen auf mindestens einem der beiden Häuser je Grundstück trägt zur klimaschonenden Energieversorgung bei. Weitere Anlagen auf den Dachflächen als auch an den Fassaden lässt der Bebauungsplan zu. Während Solaranlagen über der Dachbegrünung aufgeständert sich ergänzen, können Fassadensolaranlagen und -begrünung nur nebeneinander angebracht werden. Der Ausbau von Dach- und Fassadensolaranlagen bei Mietshäusern ist stark abhängig von den noch hohen Hürden mit geringen Anreizen für Mieterstrom. Zwar gibt es einzelne Serviceanbieter, aber diese bieten ihren Service nur sehr großen Vermietern an, da der Aufwand nur beim Management sehr vieler Objekte darstellbar ist. Solaranlagen zu installieren, ohne dass der Strom verbraucht wird, weil der Bebauungsplan es vorschreibt, ist nicht zielführend. Bebauungsplänen fehlt die Rechtsgrundlage den Anschluss bzw. den Betrieb vorzuschreiben. Dieser Bebauungsplan setzt nur so viele Solaranlagen fest, die zurzeit von den Vermietern wirtschaftlich betrieben werden können, sodass ein Anschluss ans Stromnetz mit hinreichender Sicherheit erfolgt.

Radwege führen am Plangebiet vorbei. Es gibt auf beiden Grundstücken ebenerdige bedachte Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder. Die Zufahrt zur Tiefgarage und Abstellbereiche für Fahrräder sind ergänzt auch angedacht. Lademöglichkeiten für E-Bikes und Pedelecs sowie Pkws werden bei der Planung des Hausnetzes geprüft.

Für die Neubauten werden konventionelle Baumaterialien verwendet. Holz als Baustoff emittiert weniger Treibhausgase beim Bau und bindet sie. Holzbauwerke sind für die Tiefgarage ungeeignet. Lediglich in den oberen Stockwerken könnten Hölzer verwendet werden. Allerdings müssten die Fluchtwege mit anderen Baumaterialien ausgeführt werden, was den Holzanteil reduziert. Der Bebauungsplan lässt die Baumaterialwahl offen. Regelungen könnten allenfalls in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

Die Entwicklung erfolgt in einem vollerschlossenen Baugebiet innerhalb der Coesfelder Siedlungslage. Zwei nicht mehr sanierungsfähige Mietshäuser werden durch 4 moderne Mietshäuser an gleicher Stelle ersetzt. Die von der Stadt vorgehaltene Infrastruktur bedarf keiner Ergänzung, sodass hierzu keine Ressourcen verbraucht werden und keine Treibhausgase anfallen. Die Planung mindert den Flächenverbrauch am Siedlungsrand auch dadurch, dass keine Ausgleichsmaßnahmen für diese Planung notwendig sind.

(vgl. Coesfeld. 2018. S. 143, Relevanz eigene Ausführungen)

**Tabelle 2: Klimakonzept Coesfeld 5.2 Einsatz von Versickerungspflaster an versiegelten Park-
platzflächen**

Zielsetzung:

Geringere Aufheizung und Förderung der Niederschlagswasserversickerung, Etablierung von Anpassungsmaßnahmen für die Bewältigung von Starkregenereignissen im Rahmen von Um- bzw. Neu-
baumaßnahmen

Beschreibung:

Durch die Verwendung von Versickerungspflaster, wie bspw. Rasengittersteinen, kann der Versieg-
lungsgrad auf den Parkplatzflächen innerhalb des Stadtgebietes verringert und dementsprechend die
Abfließgeschwindigkeit des Niederschlagswassers verbessert werden. Diese Maßnahme ist sowohl
bei der Erschließung neuer öffentlicher Parkplätze als auch bei Umbaumaßnahmen vorhandener
Parkplatzflächen anzuwenden. Denn insbesondere bei der Steuerung und Vermeidung von Über-
schwemmungen nach Starkregenereignissen sind nicht versiegelte Flächen von Bedeutung, da der
Niederschlag direkt vor Ort versickern kann. Neben den Vorteilen bei der Vermeidung von Hochwas-
sern und Überschwemmungen wird dadurch Bodendegradation und -erosion vermieden.

Auch auf privaten Grundstücksflächen können durch Festsetzungen (z. B. § 9 Abs. 1 Nr. 14–15
BauGB) Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser in Neubaugebieten
vorgegeben werden. Hinzukommend kann die Wahl des Bodenmaterials von Gärten sowie zur Was-
serdurchlässigkeit von Zufahrten, Terrassen und Stellplätzen festgesetzt werden. Folgende Boden-
beläge sind dafür geeignet: Rasengittersteine, Splittfugenpflaster, Schotterasen, Porenpflaster, Ra-
senfugenpflaster.

Zur Durchsetzung dieser Maßnahmen sollte die Stadt Coesfeld zukünftig weitere Festsetzungen für
wasserdurchlässige Oberflächenbeläge für Stellplätze und Zufahrten vorgeben, um insbesondere bei
Starkregenereignissen das öffentliche Kanalisationsnetz zu entlasten.

**Relevanz für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12b „Mehrfamilienwohn-
häuser Kalksbecker Weg 36-42“:**

Die Häuser erhalten eine extensive Dachbegrünung.

Das Versickerungsgutachten zeigt, dass eine schadlose Versickerung über den anstehenden Bod-
den nur im Nordosten an der Ecke Druffels Weg / Kalksbecker Weg möglich ist. Dort sieht die Planung
aber den Bau der Tiefgarage vor. Die Rigolen dürfen nicht tiefer als 80,5 m über NN nach dem Gut-
achter liegen (vgl. Geoconsult. 2022. S. 6). Die Umsetzung muss in Abstimmung mit der Gründung
und Statik sowie der Tiefgaragenplanung abgestimmt sein.

Im restlichen Plangebiet ist der Bau von Versickerungsanlagen aufgrund der anstehenden bindigen
Böden nicht umsetzbar. Der dort notwendige Bodenaustausch würde zu erheblichen zusätzlichen

**Begründung (Entwurf) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 12b „Mehrfamilienwohnhäuser Kalksbecker Weg 36-42“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Treibhausgasemissionen führen. Es ist deswegen vorgesehen, das Niederschlagswasser gedrosselt in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Die Anlage von Brauchwasserzisternen zur Gartenbewässerung wird empfohlen.

Stellplätze sind mit Versickerungspflaster und versickerungsfähigem Untergrund unter Beachtung der Tiefgaragenplanung herzustellen. Die Abflussmengen aus dem Plangebiet in die öffentliche Kanalisation werden so reduziert. Die Wege im Park sind als Kiesflächen angelegt, sodass das Niederschlagswasser in den Boden versickert.

(vgl. Coesfeld. 2018. S. 159, Relevanz eigene Ausführungen)

Tabelle 3: Klimakonzept Coesfeld 5.5 Klimagerechte Stadtentwicklung / Klimaanpassung

Zielsetzung:

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

Beschreibung:

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

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

Für zukünftige Grundstücksbereiche können zudem überschwemmungsverträgliche oder unempfindliche Nutzungen festgelegt werden (z. B. Grünflächen vgl. Maßnahme 5.3). Der Versiegelungsgrad innerhalb der geplanten Baugrundstücke kann zudem auch über die festgesetzte Grundflächenzahl und die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen gesteuert werden. Auch durch die Festsetzung der Mindestmaße von Baugrundstücken kann eine Verringerung baulicher Verdichtung erreicht werden.

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

Verfahrensstand:

öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Relevanz für Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12b „Mehrfamilienwohnhäuser Kalksbecker Weg 36-42“:

Das Plangebiet bleibt von Überschwemmungen unberührt. Überflutungen sind nur in kleinen Teilbereichen auf dem heutigen Gelände zu prognostizieren. Einzelheiten sind auf der Seite 22 unter Punkt 5 nachzulesen. Der Bebauungsplan empfiehlt für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Gebäudeöffnungen 0,3 m über dem Straßenniveau anzulegen und Rückstauschutzsicherungen vorzusehen. Die Ausführungsplanung hat insbesondere bei der Tiefgaragenzufahrt etwaige Maßnahmen vorzusehen. Schwellen bzw. eine leichte Anhebung vor der eigentlichen Zufahrt können solche Maßnahmen sein. Solche ggf. erforderlichen Maßnahmen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht berücksichtigt, können aber im Zuge der Umsetzung berücksichtigt werden.

Zwei Kastanien und eine dreistämmige Birke können im Plangebiet nicht erhalten werden. Ein alternatives Gebäudearrangement würde zu weniger Wohnraum je Grundstücksfläche führen. An anderer Stelle käme es zu zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen zur Befriedigung der Wohnungsnachfrage. In Deutschland haben nach dem Zweiten Weltkrieg noch nie so viele Menschen wie heute gelebt. Zur Verbesserung des Kleinklimas und Minderung von Klimaauswirkungen ist die Anpflanzung von 5 klimaresilienten Arten vorgesehen.

Die Grundflächenzahl von 0,4 hat bereits der rechtswirksame Bebauungsplan festgesetzt. Sie setzt dieser Bebauungsplan ebenfalls fest. Allerdings bedarf es für die Tiefgaragen, den notwendigen Stellplätzen, Fahrradabstellbereiche inkl. deren Zufahrten sowie Nebenanlagen einer Überschreitung der Grundflächenzahl für diese Anlagen bis 0,75. Die negativen Auswirkungen mindern die Dachbegrünung, die Stellplatzhecken und die Bäume im Plangebiet. Versickerungspflaster für Stellplätze ist ebenfalls vorgeschrieben.

Die Albedo gibt das Rückstrahlvermögen einer Oberfläche an. Neben dem Material und der Oberflächenstruktur ist die Reflexionsstrahlung erheblich abhängig von der Farbwahl. Zur Minderung der Wärmeaufnahme der Gebäude sieht die Planung eine helle Außenfassade zur Reflexion der Wärmeeinstrahlung vor. Besonders im Sommer mit viel Sonneneinstrahlung bleiben die Wohnungen dadurch kühler.

(vgl. Coesfeld. 2018. S. 162, Relevanz eigene Ausführungen)

2.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen/Wald-/Wohnflächen/Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sind Flächen für Landwirtschaft, Wald oder für Wohnzwecke nur im notwendigen Umfang umzunutzen. Die Planung ändert keine der genannten Nutzungen in eine andere Nutzung. Es bleibt beim allgemeinen Wohngebiet. Die Planung entspricht damit der Regelung des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

2.3 Verfahren

Der Verfahrensablauf ist unter den Verfahrensvermerken in der Planzeichnung eingetragen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, weswegen von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB abgesehen worden ist. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind aus folgenden Gründen gegeben gem. § 13a (1) BauGB:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung.
- Der Bebauungsplan begründet eine Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO auch unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 (4) BauNVO von weniger als 20.000 m². Die Planung steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren, deren Grundfläche bei der Berechnung mit anzurechnen ist.
- Die Planung begründet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

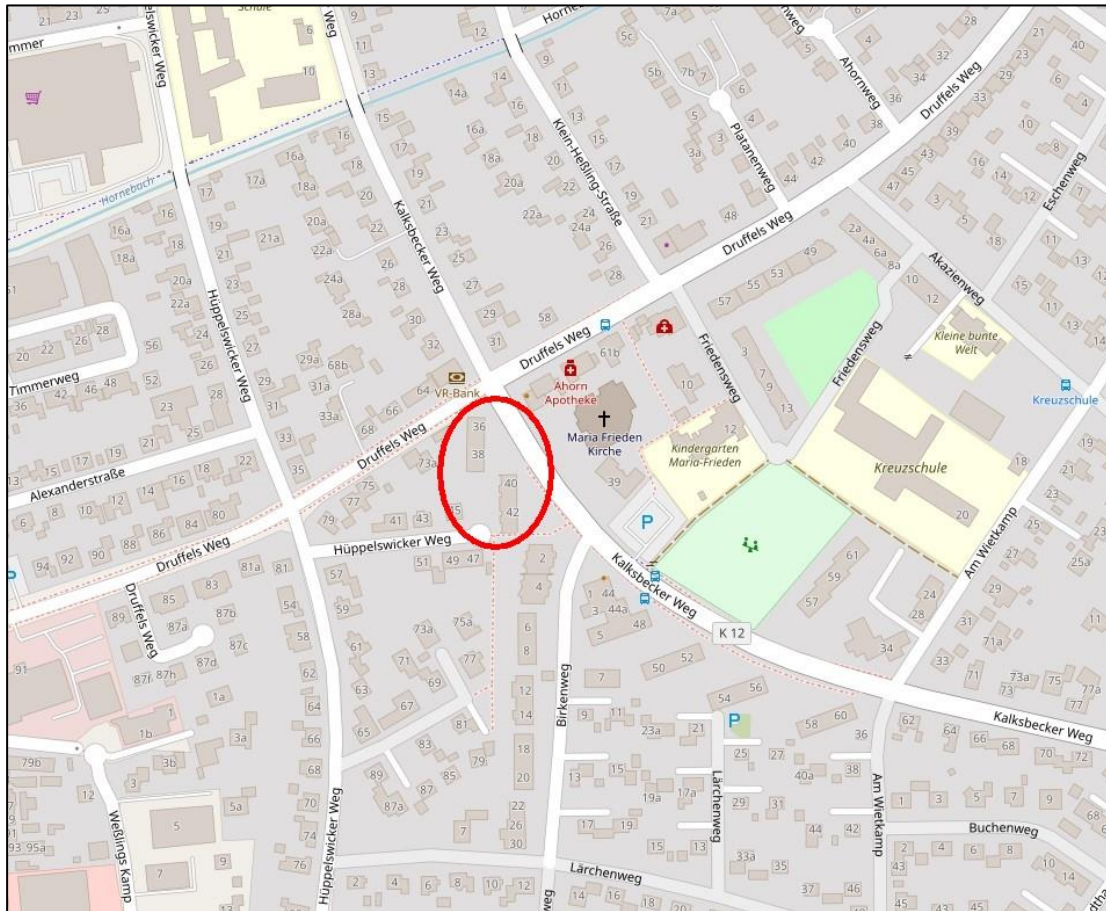
3 Beschreibung des Geltungsbereiches

3.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Südosten der Coesfelder Siedlungslage innerhalb eines Wohngebietes an der Kreuzung Kalksbecker Weg / Druffels Weg. Die Kirche Maria Frieden, der gleichnamige Kindergarten und die Kreuzschule stehen auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Kalksbecker Weges. Am Druffels Weg besteht eine Bankfiliale und eine Apotheke. Die Lage des Plangebietes ist in der folgenden Abbildung rot eingekreist.

**Begründung (Entwurf) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 12b „Mehrfamilienwohnhäuser Kalksbecker Weg 36-42“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Abbildung 1: Lage des Plangebietes rot eingekreist



(eigene Zusammenstellung vor © OpenStreetMap-Mitwirkende 02.2023)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12b „Mehrfamilienwohnhäuser Kalksbecker Weg 36-42“ (Blatt 1) und des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 12b „Mehrfamilienwohnhäuser Kalksbecker Weg 36-42“ (Blatt 2) sind deckungsgleich. Sie werden wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten: durch den Druffels Weg (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 15, Flurstück 1003),

Im Nordosten: durch den Kalksbecker Weg (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 15, Flurstück 965),

Im Süden: durch den Fuß- und Radweg zwischen Hüppelswicker Weg und Kalksbecker Weg (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 15, Flurstück 333) und

Im Westen: durch den Hüppelswicker Weg und die Grundstücke Hüppelswicker Weg 45 sowie Druffels Weg 73 / 73a (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 15, Flurstücke 333, 1110 und 1170)

Verfahrensstand:

öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**Begründung (Entwurf) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 12b „Mehrfamilienwohnhäuser Kalksbecker Weg 36-42“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Im **Geltungsbereich** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12b „Mehrfamilienwohnhäuser Kalksbecker Weg 36-42“ (Blatt 1) und des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 12b „Mehrfamilienwohnhäuser Kalksbecker Weg 36-42“ (Blatt 2) liegen die in der nachfolgenden Tabelle aufgelisteten Parzellen.

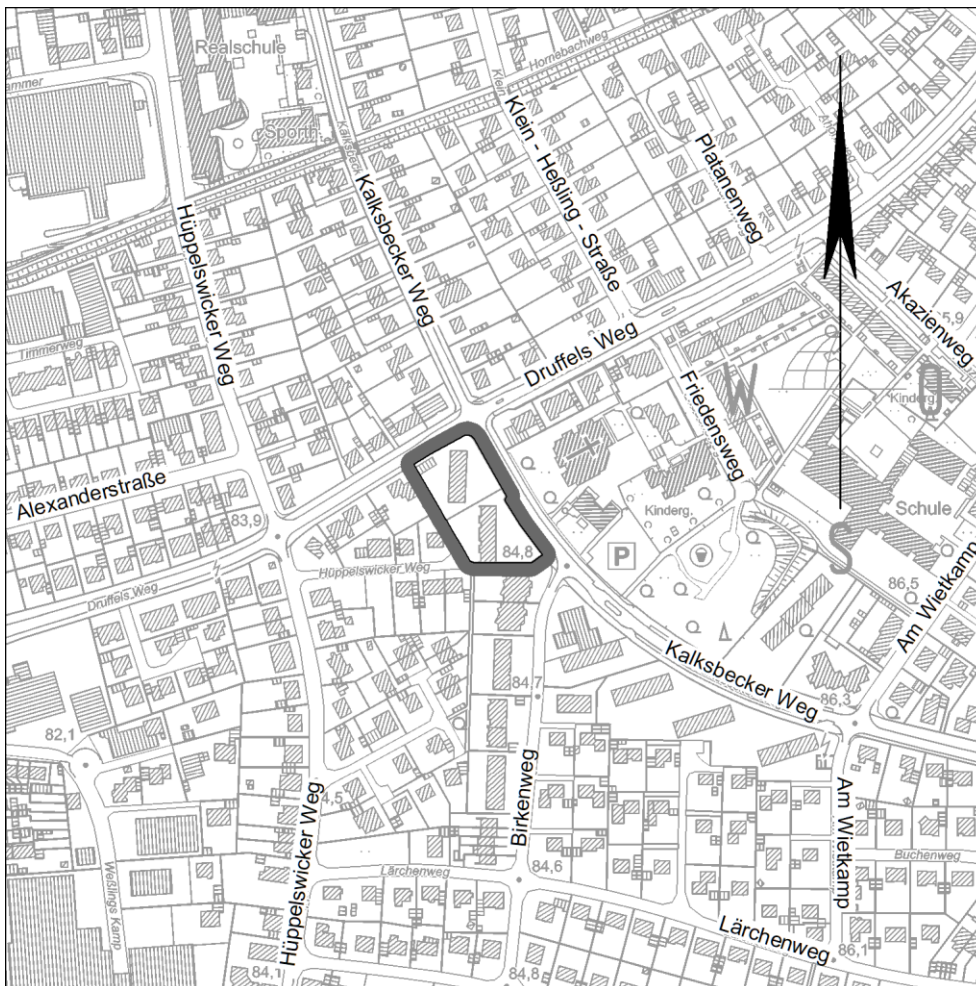
Tabelle 4: Parzellen im Geltungsbereich

Gemarkung	Flur	Flurstück(e)
Coesfeld-Stadt	15	329 und 871

(eigene Zusammenstellung nach dem Katasterstand 07.2022)

Der Grenzverlauf ist in der Planzeichnung grau umrandet gekennzeichnet.

Abbildung 2: Geltungsbereich



(eigene Eintragung vor Kartenhintergrund: Geobasis NRW Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0)

Verfahrensstand:

öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

3.2 Bestandssituation

Zwei zweigeschossige Mietshäuser stehen schräg zum Kalksbecker Weg an der Ecker Druffels Weg / Kalksbecker Weg. Die parallel ausgerichteten Gebäude haben eine rote Ziegelfassade, weißabgesetzte Fenster und Türen sowie 30° geneigte Satteldächer mit dunklen Dachpfannen. Die Häuser stehen auf einer Anwallung vor der eine dreistämmige Birke und zwei Kastanien stehen. Die Grundstücksgrenze kennzeichnet eine freiwachsende Laubgehölzhecke. Auf der gegenüberliegenden Seite des Kalksbecker Weges fasst eine Hainbuchenhecke die Kirche mit angeschlossenen Einrichtungen z. B. Kindergarten ein. Da eine Eichenreihe den Bürgersteig von der Fahrbahn abtrennt, wird der Radweg neben der Fahrbahn geführt. Beidseitige Radwege begleiten auch den Druffels Weg, der direkt am Plangebiet vorbeiführt. Eine Bankfiliale steht auf der anderen Straßenseite und eine Apotheke befindet sich vier Häuser weiter. Mit Ausnahme der Bankfiliale mit Flachdach, soziale Einrichtungen (Schule und Kindergarten) und die Kirche haben alle Häuser Satteldächer im Umfeld. Während am Druffels Weg unmittelbar am Plangebiet vorwiegend eingeschossige Ein- bis Zweifamilienhäuser und erst im weiteren Verlauf anderthalb- bis zweigeschossige Häuser stehen, stehen am Kalksbecker Weg zwei- und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser.

Die folgenden Aufnahmen geben anschaulich die heutige Situation wieder.

Abbildung 3: Blick auf Kalksbecker Weg 44, 46 und 48 sowie Birkenweg 2, Blick Südosten



(eigene Aufnahme 24.05.2022)

**Begründung (Entwurf) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 12b „Mehrfamilienwohnhäuser Kalksbecker Weg 36-42“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Abbildung 4: Wohnhaus Kalksbecker Weg 40 (Plangebiet)



(eigene Aufnahme 24.05.2022)

Abbildung 5: Wohnhaus Kalksbecker Weg 38 (Plangebiet)



(eigene Aufnahme 24.05.2022)

Verfahrensstand:

öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Abbildung 6: Wohnhaus Kalksbecker Weg 38 (Plangebiet), Blick vom Druffels Weg



(eigene Aufnahme 24.05.2022)

3.3 Städtebauliche Konzeption

Am Kalksbecker Weg entstehen zwei kubusförmige dreigeschossige Häuser mit jeweils 6 Wohnungen mit heller klimafreundlicher Fassade und extensiver Dachbegrünung. Sie fassen mit den beiden zurückgesetzten rechteckigen dreigeschossigen Wohnhäusern mit jeweils 9 Wohnungen, heller klimafreundlicher Fassade, extensiver Dachbegrünung und aufgeständer-ten Solaranlagen die ebenerdigen Stellplatzanlagen inkl. Fahrradabstellbereichen ein. Die Außenwohnbereiche (Balkone und Terrassen) sind zu den hinter den Häusern liegenden beiden Ziergärten inkl. zentralen Baum ausgerichtet. Drei weitere Bäume fassen den Straßenraum zum Kalksbecker Weg gemeinsam mit den stellplatzeinrahmenden Laubhecken ein.

Auf den beiden Grundstücken sind jeweils 2 Wohnhäuser mit jeweils 6 und 9 Wohnungen vorgesehen, die in ihrer äußeren Gestaltung weitgehend identisch sind. Ganz im Sinne der Stadt Coesfeld ist eine Durchmischung der Bevölkerungsschichten innerhalb der Wohnquartiere. Es trifft sich daher gut, dass die Vorhabenträger grundsätzlich unterschiedliche Zielgruppen für ihre Häuser bevorzugen. Auf dem Grundstück an der Ecke Druffels Weg / Kalksbecker

**Begründung (Entwurf) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 12b „Mehrfamilienwohnhäuser Kalksbecker Weg 36-42“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Weg sieht die Planung eine Tiefgarage vor. Sie führt nicht nur zu mehr ebenerdigen Grünfläche, sondern bringt auch mehr Komfort. Allerdings verursacht der Ausbau auch höhere Kosten, die sich auf die Mietenentwicklung auswirkt.

Abbildung 7: Wohnprojekt



(Architekturbüro Lars Thier. Stand: 30.09.2022)

Verfahrensstand:

öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**Begründung (Entwurf) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 12b „Mehrfamilienwohnhäuser Kalksbecker Weg 36-42“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Abbildung 8: Wohnprojekt von Kreuzung Kalksbecker Weg / Druffels Weg



(Architekturbüro Lars Thier. Stand: 30.09.2022)

Abbildung 9: Perspektive Blick von Nordosten



(Architekturbüro Lars Thier. Stand: 30.09.2022)

Verfahrensstand:

öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Abbildung 10: Perspektive Blick von Südwesten

(Architekturbüro Lars Thier. Stand: 30.09.2022)

3.4 Erschließung

3.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die übergeordnete verkehrliche Erschließung übernimmt die Bundesstraße 525. Zu ihr gelangt man vom Plangebiet über den Druffels Weg und die Dülmener Straße. Die Grundstücksererschließung erfolgt über den Kalksbecker Weg und über zwei Grundstückszufahrten.

3.4.2 Ruhender Verkehr/Stellplatznachweis

Die nach § 48 Bauordnung NRW oder durch Ortssatzung notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Die vorgesehene Tiefgarage nimmt einen großen Teil der Stellplätze auf dem Eckgrundstück auf.

Ebenerdige Fahrradabstellmöglichkeiten, die auch Lastenräder aufnehmen können, sind vor den Häusern vorgesehen.

3.4.2.1. Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die **Trinkwasserversorgung** besteht bereits.

Nach den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften (Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG)) ist die Löschwasserversorgung Aufgabe der Gemeinden. Aufgrund des Konzessionsvertrages zwischen Gemeinde und Versorger ist die Trinkwasserentnahme zu Löschwassierzwecken möglich.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden **Löschwasserversorgung** muss mindestens eine Löschwassermenge von 1.600 l/Min. für das Baugebiet für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.

3.4.2.2. Schmutzwasser

Schmutzwasser fließt in die öffentliche Kanalisation.

3.4.2.3. Niederschlagswasser

Das Plangebiet wurde bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut.

Zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes liegt dieser Begründung ein Versickerungsgutachten bei. Es gelangt zu dem Ergebnis, dass der Untergrund nur im nördlichen und nordöstlichen Bereich für eine schadlose Versickerung geeignet ist (vgl. GeoConsult. 2022. S. 5f.).

Das Vorhaben sieht aber gerade dort eine Tiefgarage vor. Eine Rigolenversickerung unter der Zufahrt zur Tiefgarage und den Müllbehälterunterstand steht der anstehende Boden nicht entgegen. Allerdings ist ein Baum direkt neben dem Müllunterstand vorgesehen. Der ausgewachsene Baum kann die Rigole in einigen Jahren schädigen und ihre Funktion mindern. Bei der Anlage von Versickerungsanlagen neben den Häusern bzw. der Tiefgarage ist ein Grenzabstand von 2 m und bei unterkellerten Bauwerken von 4,5 m einzuhalten (ibid.).

Den Niederschlagswasserabfluss verzögert die extensive Dachbegrünung. Wege in den Gärten sind wasserdurchlässig angelegt. Die ebenerdigen Stellplatzbereiche werden ebenfalls mit wasserdurchlässigem Pflaster ausgestattet werden. Insgesamt verringert sich somit der Niederschlagswasserabfluss oder wird zumindest verzögert in die öffentliche Kanalisation, die als Überlauf dient, abgegeben. Die erforderliche Drosselung ist zu beachten.

3.4.2.4. Energieversorgung und Telekommunikation

Die Energieversorgungs- und Telekommunikationsnetze bestehen bereits.

3.4.2.5. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist nach Ortsrecht geregelt und berücksichtigt das Plangebiet. Wohngebietsabfälle können problemlos recycelt bzw. entsorgt werden.

4 Planungsalternativen / -varianten

Im Plangebiet stehen bereits zwei Mietshäuser. Eine Änderung der Wohnnutzung im Plangebiet ist aufgrund der Lage keine Alternative. Eine zweigeschossige Wohnbebauung mit Satteldach schafft weniger Wohnfläche als eine Wohnbebauung mit geraden Wänden je Grundstücksfläche. Sie führt zu einer Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle, da der Wohnraumbedarf für die Bevölkerung gedeckt werden muss.

Ohne die Planung (**Nullvariante**) bliebe es bei zweigeschossigen Wohnhäusern mit Satteldach. Eine Nachverdichtung wäre damit nicht verbunden und ein nennenswerter Beitrag zur energiesparenden modernen Wohnungsgestaltung vertan.

5 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Am 01.09.2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz ohne Übergangsregelungen in Kraft getreten.

Er hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Von besonderer Bedeutung sind die Sicherung und Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsflächen, die Risikovorsorge in potenziell überflutungsgefährdeten Bereichen (z. B. hinter Deichen) und der Rückhalt des Wassers in der Fläche des gesamten Einzugsgebiets. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung (Bundesraumordnung, Landesplanung, Regionalplanung) anzupassen gem. § 1 Abs. 4 BauGB.

Der Hornebach fließt ca. 200 m nördlich am Plangebiet vorbei. Sein Überschwemmungsgebiet berührt die Planung nicht. In diesem Bebauungsplangebiet und im unmittelbaren Umfeld ist kein festgesetztes, vorläufig gesichertes und / oder ermitteltes Überschwemmungsgebiet vorhanden. Überflutete Gebiete aus historischen Quellen sind unbekannt.

Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten ordnen weder das Plangebiet noch sein unmittelbares Umfeld einer Wahrscheinlichkeitsklasse zu. Nach Auswertung der Fachinformationen sind weder Risiken noch Gefahren durch Hochwasser (Überschwemmungen durch Gewässer) erkennbar.

**Begründung (Entwurf) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 12b „Mehrfamilienwohnhäuser Kalksbecker Weg 36-42“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Im Unterschied zu Überschwemmungen von Gewässern sind Überflutungen durch starke Regenereignisse zu betrachten. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für seltene Ereignisse (100 Jahre) und extreme Ereignisse ($h_N = 90 \text{ mm / qm / h}$) Überflutungskarten für das zur Bebauung anstehende Gelände erstellt.

Die Berechnungen zum seltenen Ereignis zeigen, dass das Plangebiet nur im Süden am Weg zwischen Kalksbecker Weg und Hüppelswicker Weg betroffen ist. Es handelt sich um die Wiese neben den Stellplätzen, die ca. 0,15 m über dem heutigen Gelände überflutet wird. Die Wiese liegt dort etwas tiefer als das Grundstücksniveau. Der Weg, der auch als Stellplatzzufahrt genutzt wird, und der Kalksbecker Weg werden ebenfalls in diesem Bereich überflutet - siehe Abbildung 11.

Beim extremen Überflutungsereignis vergrößern sich die Überflutungsflächen aufgrund der zusätzlichen Regengaben. Neben der Wiese sind nun auch die Stellplatzflächen betroffen. Auf dem ungünstigen Wiesenbereich, der bereits beim seltenen Ereignis überflutet wurde, liegt die Überflutungshöhe bei ca. 0,25 m über dem heutigen Gelände – siehe Abbildung 12

Abbildung 11: Seltenes Ereignis (100-jähriges Überflutungsereignis)



© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022) und Geobasis NRW (2022) Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0
<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

Abbildung 12: Extremes Ereignis



© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022) und Geobasis NRW (2022) Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0
<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

Das Plangebiet ist deswegen nicht von Überflutungen betroffen, weil das Grundstück und somit die Häuser etwas höher als das Straßenniveau liegen. Dieser Bebauungsplan weist daraufhin, dass Starkregenereignisse durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden können, 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. Ein Überflutungsnachweis der einzelnen Grundstücke ist durch den Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 zu führen. Es wird allgemein empfohlen, dass Gebäudeöffnungen mindestens 0,3 m über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen. Bei Öffnungen unterhalb des Niveaus werden Schutzmaßnahmen empfohlen.

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau von Rückstausicherungen zu schützen.

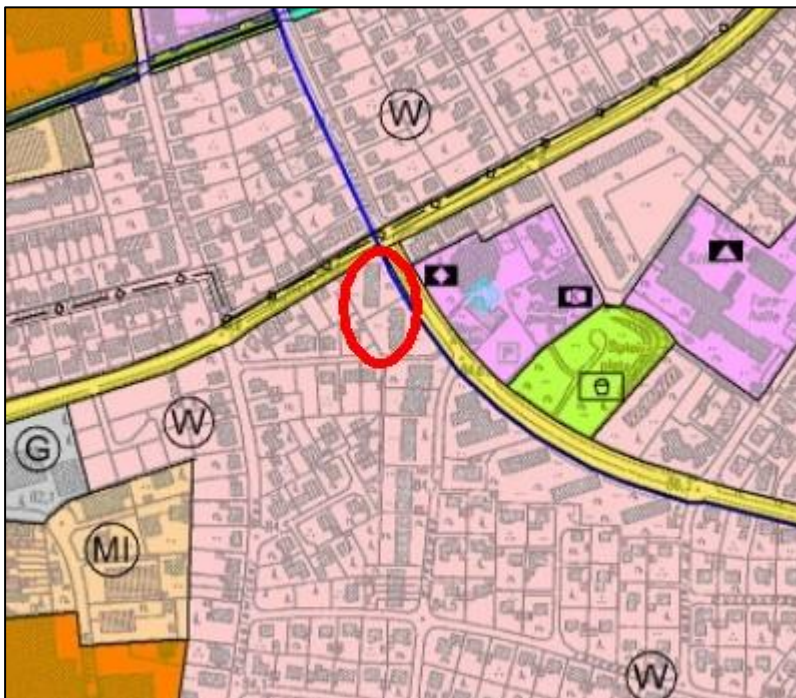
Den Vorhabenträgern sind die Empfehlung und die Entwässerungssatzung bekannt.

6 Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung, Entwicklung des Planes aus dem Flächennutzungsplan und andere planungsrelevante Konzepte

6.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt im Änderungsbereich eine Wohnbaufläche dar.

Abbildung 13: F-Plan (Auszug) mit rot gekennzeichnetem Plangebiet



(eigene Kennzeichnung vor Stadt Coesfeld)

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet ist aus der dargestellten Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

7 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern die genannten Ziele und die Zweckbestimmung. Sie ermöglichen gleichzeitig eine nachbarschaftsverträgliche Integration der Planung in die Umgebung sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Coesfeld.

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Dieser Änderungsplan setzt unverändert ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest. Die Zielsetzung Schaffung und Sicherung von Wohnraum bleibt gleich. Durch die Ausweisung des WA-Gebietes gelten die Vorschriften des § 4 und der §§ 12 bis 14 BauNVO.

7.1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)

Durch die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets sind grundsätzlich ausnahmsweise auch folgende Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen schließt dieser Bebauungsplan aus.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen. Ausgenommen sind Ladestationen für Elektro- und Hybridfahrzeuge.

Beherbergungsbetriebe können zu Störungen im Wohngebiet führen. Für die Betriebe wird hier keine Lagegunst gesehen. Sie sind auch nicht Gegenstand der Vorhabenplanung.

Anlagen für Verwaltungen sind an zentraler Stelle in den Stadtteilzentren vorzusehen.

Gartenbaubetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe benötigen große Flächen, die der Schaffung von Wohnraum entgegensteht. Gartenbaubetriebe sind im Außenbereich zulässig. Sie können außerdem, wie andere Unternehmen in Gewerbegebieten angesiedelt werden.

Tankstellen mit Verbrennungskraftstoffen inkl. Wasserstoff verursachen bzw. sind auf ein hohes Verkehrsaufkommen angewiesen. Anders sieht es mit Ladesäulen für Elektrofahrzeuge aus. Die E-Mobilität erfordert E-Tankstellen, die von gewerblichen Anbietern betrieben werden. Es handelt sich dabei um Stromladesäulen für verschiedene Verkehrsarten (z. B. E-Bikes, E-Autos) die auch auf privaten Grundstücken errichtet werden können. Die Anbieterkonzepte sind vielfältig. Der E-Mobilität wird sich das Wohngebiet nicht verschließen. Es besteht dadurch die Möglichkeit, dass auch Externe z. B. Besucher die Ladesäulen nutzen dürfen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nicht Bestandteil der Vorhabenplanung. Kleine Handwerksbetriebe haben eine bessere Lagegunst in Misch- oder Gewerbegebieten.

Die Sonderform des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 BauGB schreibt einen Durchführungsvertrag vor, der die Umsetzung des Vorhabens mit Erschließung sichert. Nur die Vorhaben im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Blatt 2, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, sind zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird Folgendes festgesetzt:

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Der ungeänderte Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,4 fest.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 % überschritten werden. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 lässt der Gesetzgeber für die genannten Anlagen eine Überschreitung von bis zu 0,6 zu.

Allerdings ist diese Regelung für das projektierte Vorhaben unzureichend. Zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes bedarf es hier einer Grundflächenzahl von 0,68¹ für die genannten Anlagen. Nur so kann mehr Wohnraum unter Beachtung des Stellplatznachweises und vollumfänglicher Umsetzung der Gartenwege auf begrenztem Raum erfolgen. Allerdings zeigt sich in der Praxis, dass nach der Umsetzung weitere Flächen angelegt werden. Beispielsweise werden Terrassen größer angelegt als vom Architekten ursprünglich geplant. Auch kann es zum Bedarf von weiteren Unterständen kommen. Der Bebauungsplan lässt vorsorglich eine Überschreitung von 0,75 zu, um die in der Praxis im Nachgang erfolgende Nachverdichtung bereits zu berücksichtigen. Bei einer Plangebietsgröße von 3.638 m² entspricht dies einer zusätzlichen Versiegelung von rund 546 m² (0,15).

Das Gesetz lässt eine Regelung im Bebauungsplan zu, die hier Anwendung findet:

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden.

Die Versiegelung wird durch die Dachbegrünung, Versickerungspflaster und Kieswegen gemindert.

7.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 12 „Druffels Weg“ setzt für die zweigeschossige Bebauung eine GFZ von 0,7 fest. Angesichts der nun geplanten vier Wohnhäuser mit drei Geschossen ist eine Geschossflächenzahl von 1,2 angemessen. Sie unterstützt das Bestreben nach viel Wohnraum auf wenig Grundstücksfläche in einem lebenswerten Umfeld.

7.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (Z)

Die Anzahl der Vollgeschosse setzt der zurzeit gültige Bebauungsplan auf zwingend zwei fest. Der Architektenentwurf sieht eine dreigeschossige Bebauung vor. Der Bebauungsplan setzt entsprechend maximal drei Vollgeschosse fest.

¹ eigene überschlägige Berechnung nach den aktuellen Architektenplänen.

7.2.4 Zulässige Gebäudehöhe (GH)

Nach dem Architektenentwurf beträgt die Häuserwandhöhe 9,75 m bezogen auf den Erdgeschossfußboden. Der Bebauungsplan begrenzt die Gebäudehöhe auf 10,0 m, um etwaige Höhenanpassungen durch die Statikberechnung und nachträgliche Dämmungen zu ermöglichen. Für das Eckgrundstück bezieht sich die Gebäudehöhe auf 86,0 m bezogen auf Normalhöhen-null (NHN) und für das südliche Grundstück auf 85,5 m NHN. Es ergeben sich somit maximale Gebäudehöhen von 96,0 m und 95,5 m jeweils bezogen auf NHN.

Die maximale Gebäudehöhe für den Bereich, in dem nur die Tiefgarage gebaut wird beträgt 1,0 m. Es können dort keine weiteren Häuser dafür aber die Tiefgarage gebaut werden.

Im Bebauungsplan sind zum besseren Vergleich nachrichtlich Firsthöhen der umliegenden Bestandsgebäude aus Befliegungshöhen des Landes NRW eingetragen.

Tabelle 5: Gebäudehöhenvergleich

Lage	Bestandsfirsthöhe in Metern NHN	Nächstgelegene max. zulässige GH in Metern NHN	Höhenunterschied Gebäudehöhe
Birkenweg 2	95,4	95,5	0,1
Hüppelswicker Weg 45	93,6	95,5	1,9
Druffels Weg 73	94,3	96,0	1,7
Druffels Weg 64	94,4	96,0	1,6
Druffels Weg 69	94,6	96,0	1,4

(eigene Berechnung)

Der Höhenvergleich zeigt, dass die Neubauten etwas höher als der umliegende Bestand gebaut werden. Bei Nachverdichtung im Bestand ist das unabdingbar, um weiteren Wohnraum zu realisieren. Zwischen dem Plangebiet und den Häusern Druffels Weg 64 und 69 liegt der Kalksbecker Weg und der Druffels Weg. Im Straßenbild wird der Höhenunterschied kaum auffallen. Zum Birkenweg trennt ein Fuß- und Radweg zwischen Hüppelswicker Weg und Kalksbecker Weg die Häuser voneinander und hält sie auf Distanz. Im weiteren Verlauf des Kalksbecker Weges stehen bereits heute dreigeschossige Häuser. Der Abstand zwischen Neubau und dem Haus Druffels Weg 73 beträgt ca. 16,6 m und zum eingeschossigen Haus Druffels Weg 73a ca. 11 m. Weder Balkone noch Terrassen sind zum Nachbargrundstück ausgerichtet, sodass längere Blicke auf das Nachbargrundstück unterbleiben. Aufgrund der Lage südwestlich vom Plangebiet ist eine Verschattung durch die Neuplanung nicht zu prognostizieren.

7.2.5 Höhenbezugspunkte

Zur eindeutigen Bestimmung der Höhen sind obere und untere Bezugspunkte zu definieren.

Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

- Oberer Bezugspunkt für die Berechnung der Gebäudehöhe (GH) ist die obere Dachkante oder der Wandabschluss ohne Vegetation.
- Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Gebäudehöhe (GH) ist die Höhenlage des in der Planzeichnung für das jeweilige Baugebiet eingetragenen unteren Bezugspunktes (uBH) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in Metern (m).

In der Planzeichnung sind die Höhenlagen von 85,5 m und 86,0 m jeweils bezogen auf NHN aufgrund der tatsächlichen Geländehöhen festgesetzt. Sie berücksichtigen eine zusätzliche Höhe von 0,5 m über dem Gelände. Obwohl das Gelände bereits überwiegend höher als die Straße liegt, soll eine zusätzliche Sicherheitshöhe vor Überflutungen möglich sein. Zwar zeigen die Überflutungsberechnungen kein Erfordernis, den Häusern wird aber die Möglichkeit gegeben.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Dieser Änderungsplan setzt die überbaubare Grundstücksfläche anhand des Architektenentwurfes mit vier Häusern und einer Tiefgarage fest. Um eine Fehlentwicklung zu vermeiden, wurde dort die Gebäudehöhe reduziert.

7.4 Bauweise

Wohngebietsüblich und dem Architektenentwurf entsprechend setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise fest. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

7.5 Stellplatzbereiche

Zwei Stellplatzbereiche bei Berücksichtigung der Tiefgaragenzufahrt zum Nachweis des Stellplatzbedarfs setzt der Bebauungsplan fest. Die Konzeption sieht zwei ebenerdige Stellplätze und eine Tiefgarage für eine bessere Integration ins Umfeld vor.

Ebenerdige Stellplätze sind mit Versickerungspflaster mit einem Abflussbeiwert von $C < 0,5$ auf einem versickerungsfähigen Unterbau anzulegen. Der versickerungsfähige Unterbau hat die Tiefgaragenplanung zu beachten.

Zur Freihaltung und Erhaltung der Gärten sind Garagen und Stellplätze im WA nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig.

7.6 Pflanzgebote

Für ein lebensfreundliches Wohnumfeld tragen nicht nur die privaten Gärten bei, sondern auch Pflanzgebote. Zur Verbesserung des Kleinklimas und der Niederschlagsabflussverzögerung setzt der Bebauungsplan auf den Wohnhäusern eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm fest. Über der Dachbegrünung dürfen Solarmodule aufgeständert aufgestellt werden.

Außerdem schreibt der Bebauungsplan Hain-, Liguster- oder Weißdornhecken um die beiden ebenerdigen Stellplatzanlagen vor. Die Raumpräsenz der abgestellten Fahrzeuge nimmt dadurch deutlich ab und die Hecken gliedern den Straßenraum.

Das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Bauvorhaben sichert der Durchführungsvertrag, sodass weitergehende Regelungen nicht notwendig sind.

7.7 Maßnahmen zur Erzeugung erneuerbarer Energien

Solaranlagen können aufgeständert auf den Gründächern stehen und an Fassaden angebracht werden. Bodenständige Solaranlagen in Wohngebieten werden durch Gebäude und Bäume verschattet und bringen weniger Ertrag. Der Bebauungsplan schreibt vor, dass Solaranlagen nur auf Dachflächen und an Außenwandflächen zulässig sind.

7.8 Bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 12 „Druffels Weg“ schreibt Satteldach mit einer Neigung von 30° vor.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan verzichtet aufgrund seines Vorhabenbezuges bis auf die Dachform auf Regelungen. Der Bebauungsplan setzt zur ergänzenden Sicherung der Umsetzung des Vorhabens das Flachdach fest.

8 Umweltauswirkungen

Die Planung begründet kein Vorhaben im Sinne der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gem. § 6 UVPG. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung inkl. Vorprüfung des Einzelfalles nach § 7 UVPG ist nicht notwendig.

Die Planung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB – siehe Punkt 2.2 auf der Seite 11. Von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB und von der Angabe welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich gem. § 13 Abs. 3 BauGB.

8.1 Artenschutz

Das BNatSchG schreibt vor, dass bei allen bauleitplanungs- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Artenschutzbelange im Rahmen einer Artenschutzprüfung untersucht und berücksichtigt werden.

Nach dem Gesetz ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten und ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ebenso ist es nicht gestattet, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Schließlich dürfen wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen nicht aus der Natur entnommen oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört werden.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag Stufe I gelangt zu dem Ergebnis, dass konfliktmindernde Maßnahmen vorzusehen sind:

- Gehölzfällungen sind im Winter vom 01.10. bis einschließlich 28. / 29.02. zulässig
- ökologische Baubegleitung
 - Ein- oder Ausflugskontrolle zur Wochenstubezeit (Mai – Juli) durch fachkundige Person
 - Ein- oder Ausflugskontrolle kurz vor Gebäudeabriss durch fachkundige Person
 - Nach Befund Installation und Dokumentation von Ersatzquartieren
- Gebäudeabriss ist zwischen dem 01.03. bis einschließlich 30.11. zulässig.

Die Gehölzfällungsregelung im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. lehnt sich an die Regelung des § 39 Abs. 5 Nr. 2 stark an.

„Es ist verboten,

(...)

2. Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,“

Da die Regelung bereits durch ein Gesetz unabhängig vom Bebauungsplan besteht, weist der Bebauungsplan auf den Sachverhalt hin.

Unabhängig vom Bebauungsplan sind immer der aktuelle geschützte Artenbestand und die Schutzzeiten bzw. zulässigen Eingriffszeiten zum Eingriff also zur Genehmigung zu beachten. Für in Kürze vorgesehene Eingriffe sind die genannten Zeiträume maßgebend. In einigen Jahren spätestens in Jahrzehnten sind sie eventuell überholt. Der Bebauungsplan nimmt den Bauzeitenausschluss als Hinweis auf.

Bei den geschützten Arten, die nicht zu den planungsrelevanten Arten gehören, wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu Verbotskonflikten mit dem Artenschutz führt. Die sogenannten „Allerweltsarten“ haben eine hohe Anpassungsfähigkeit und einen landesweit günstigen Erhaltungszustand (vgl. Ökon. 2022. S. 19).

9 Sonstige Auswirkungen der Planung

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

9.1 Immissionsschutz

Die umliegende Wohnbebauung führt zu keinen Immissionskonflikten mit den geplanten Wohnhäusern. Die zum Abriss bestimmten Wohnhäuser mussten bei sämtlichen umliegenden Bauvorhaben und Anlagen berücksichtigt werden. Eine Einschränkung anderer Nutzungen aufgrund des Immissionsschutzes kann deshalb mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Vom Plangebiet gehen keine Emissionen aus, die mit anderen Nutzungen zu Konflikten führen. Hauptemissionsquelle sind die ebenerdigen Stellplatzbereiche. Die Neubauten fassen sie weitgehend ein. Die Schallemissionen sind als wohngebietsüblich zu werten. Die Tiefgaragenplanung trägt zudem zur Beruhigung der Wohngebietslage bei. Die Emissionen des Stellplatzverkehrs sind als wohngebietsüblich zu werten.

10 Altlasten / Kampfmittelgefährdung

Im Geltungsbereich stehen zwei Mehrfamilienhäuser, sodass davon ausgegangen werden kann, dass keine **Altlasten**, Altlastenverdachtsflächen sowie Bodenverunreinigungen bestehen.

Es kann keine Garantie für die Freiheit von **Kampfmitteln** gegeben werden. Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfunden, bei Erdaushub mit außergewöhnlicher Verfärbung oder bei verdächtigen Gegenständen sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde der Stadt Coesfeld oder die Polizei zu verständigen. Aktuelle Informationen können bei der Ordnungsbehörde der Stadt Coesfeld nachgefragt werden.

11 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich befinden sich keine Baudenkmäler und / oder Baudenkmalzonen. Das bewegliche Denkmal „Martersäule mit der Darstellung “Heilige Veronika mit dem Schweißstuch Christi” steht in der gegenüberliegenden Pfarrkirche Marien Frieden am Kalksbecker Weg 39. Das Denkmal bleibt von der Planung unberührt.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern bleiben aufgrund der umliegenden Bebauung sowie der fehlenden Baudenkmäler im näheren Umfeld von der Planung unberührt.

Archäologische Fundstätten sind unbekannt.

12 Umsetzung der Planung

Die Baurechte werden von der Wohnungsbaugenossenschaft Coesfeld eG am Zapfeweg 18 in 48652 Coesfeld und von Lütkenhaus Grundstücks GmbH & Co. KG am Venneweg 28 in 48712 Gescher umgesetzt. Beide Vorhabenträger unterzeichnen vor dem Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes den zugehörigen Durchführungsvertrag mit der Stadt Coesfeld. In dem Vertrag verpflichten sie sich zur Umsetzung ihrer Bauvorhaben innerhalb des im Vertrag vereinbarten Zeitraumes gegenüber der Stadt.

13 Flächengliederung

Die Aufteilung der Nutzungen im Plangebiet ist aus der Tabelle 6 zu entnehmen.

Tabelle 6: Nutzungsaufteilung im Plangebiet

Nutzungen	Fläche (ca.)	Anteil	Teilfläche (ca.)	Teilflächen- anteil
allgemeines Wohngebiet	3.639m ²	100,0%		
davon Bereiche für Stellplätze mit Zufahrten			554m ²	15,2%
davon Bereiche für Nebenanlagen			23m ²	0,6%
Plangebiet	3.639m²	100,0%		

(eigene Zusammenstellung)

14 Quellenverzeichnis

GEOCONSULT (2022) Bewertung der Versickerungsfähigkeit. Neubau von vier Mehrfamilienhäusern Kalksbecker Weg 36 – 42, Coesfeld. Stand. 06.12.2022. Bearbeitung: GeoConsult. Hanninghof 30. 48249 Dülmen

ÖKON (2023) Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe I) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12b „Mehrfamilienwohnhäuser Kalksbecker Weg 36-42“. Stand: 18.01.2023. Bearbeitung: Ökon GmbH. Liboristraße 13. 48155 Münster

OPPENSTREETMAP (2023) OpenStreetMap - Die freie Weltkarte. Internetseite: www.openstreetmap.org. Zugriff: Februar 2023

Aufgestellt: Borken, Stand: 06.03.2023

gez. Schulte

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

I. Anhang