

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 168 „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße
und Völkers Röttchen“



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

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

Stand: 01.08.2023
Entwurf zur Offenlage

Inhalt

1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
2.	Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich 3	
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2	Stadträumliche Lage, Umgebung, vorhandene Nutzungen.....	5
3.	Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen bzw. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen	5
3.1	Regionalplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche	6
3.4	Bestehendes Planungsrecht.....	6
3.5	Planverfahren.....	7
4.	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	8
4.1	Planungskonzept / städtebauliche Konzeption	8
4.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	9
5.	Technische Infrastruktur	9
5.1	Verkehrliche Erschließung.....	9
5.2	Versorgung des Gebietes: Gas, Strom, Wasser	9
5.3	Löschwasserversorgung.....	9
5.4	Entwässerung	9
5.5	Abfallentsorgung	10
6.	Umweltbelange.....	10
7.	Realisierung der Planung und Kosten.....	11
8.	QUELLENVERZEICHNIS	11

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet zwischen der Holtwicker Straße, Hölkers Kamp, Völkers Röttchen und Feldweg ist ganz überwiegend gekennzeichnet von Ein- bis Zweifamilienhäusern als Einzelhäuser in I- bis II-geschossiger Bauweise. Im Plangebiet befindet sich an der Straße Völkers Röttchen ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten auf drei Ebenen. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes ist auf dem Eckgrundstück Holtwicker Straße /Hölkers Kamp im Jahr 2004 ein Mehrfamilienhaus mit drei Ebenen gebaut worden. Es existiert kein Bebauungsplan.

Als 2014 auf dem Eckgrundstück Feldweg / Völkers Röttchen ein weiteres Mehrfamilienhaus in III-Geschossiger Bauweise errichtet wurde, sahen sich Eigentümer:innen von Grundstücken aus dem jetzigen Plangebiet mit weiteren zukünftigen Mehrfamilienhäusern konfrontiert, da diese genehmigungsfähig wären. Dabei rückte auch der bisher unbebaute Innenbereich in den Fokus. Die Stadtverwaltung hat 2015 in zwei Eigentümer:innenversammlungen Baumöglichkeiten auf Grundlage des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) erläutert. Am Ende stand aus Rückmeldungen auf einer Fragebogenaktion der Wunsch bei mehreren, keine Mehrfamilienhäuser/Bebauung mit dritter Ebene und im Innenbereich nur verträgliche Nachverdichtung durch niedrige Einfamilienhäuser zuzulassen.

2018 wurde im Innenbereich ein Einfamilienhaus genehmigt und errichtet, da es die zukünftigen Planungsrechtskriterien im Sinne der Anwohnerversammlung entsprach. Anfang 2022 ging ein bis tief in den Innenbereich hineinreichendes Grundstück an der Holtwicker Straße an den Coesfelder Grundstücksmarkt: Zahlreiche Bewerber für Einfamilienhausbebauung, aber auch Bauträger für Geschosswohnungsbau erkundigten sich bei der Bauaufsicht nach den Ausnutzungsmöglichkeiten.

Gemäß § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Plankonzept muss deshalb die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde wiedergeben. Die Bebauungsplan Nr. 168 soll aufgestellt werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen in dem Plangebiet zu verhindern. Um eine zwischenzeitliche Fehlentwicklung zu vermeiden, wurde parallel mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 168 „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen“ eine Veränderungssperre erlassen.

Das einheitliche Ziel der Bebauungspläne ist es, für die Plangebiete eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die städtebaulichen und umweltbezogenen Zielsetzungen im Einzelnen sind:

- Erhaltung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur (Sicherung des Gebietscharakters für Ein- und Zweifamilienhäuser),
- eine nur geringe Nachverdichtung der Grundstücke

Ohne Bauleitplanung hätte die Stadt Coesfeld keinen unmittelbaren gestaltenden Einfluss auf die Entwicklung des jetzigen Plangebiets insbesondere mit Blick auf die Beschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke im Plangebiet. Mit einem Bebauungsplan kann einer von der Stadt als städtebauliche Fehlentwicklung bewerteten baulichen Nutzung der Grundstücke mittels einer am § 34 BauGB

ausgerichteteten Bebauung gegensteuert werden. Das Plangebiet zeichnet sich durch eine überwiegende Einzelbebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern aus auf großzügigen Grundstücken aus. Diese gewachsene Baustruktur soll mit dem Bebauungsplan gesichert werden. Mehrfamilienhäuser sowie eine zu große Baudichte werden als städtebaulich nicht verträglich angesehen.

Für das Plangebiet soll zukünftig weiter gelten, dass die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt wird.

Lediglich aus der oben genannte Zielstellung „Sicherung des Gebietscharakters für Ein- und Zweifamilienhäuser“ ergibt sich der Belang „Beschränkung der Wohneinheiten“, der ein Steuerungserfordernis darstellt. Denn die Anwendung des § 34 BauGB ließe ein Mehrparteienhaus zu, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügt.

Dieses verbleibende Steuerungserfordernis soll durch einen Textbebauungsplan als einfacher Bebauungsplan befriedigt werden. Die Grundstücksreihe westlich der Holtwicker Straße ist davon ausgenommen, da hier auf den Grundstücken ein Verdichtungspotenzial durch Mehrparteienhäuser gegeben ist sowie eine stärkere Verdichtung entlang einer der Haupteinfallsstraße in die Coesfelder Innenstadt durchaus städtebaulich vertretbar ist. Die Bebauungsstrukturen westlich und östlich der Holtwicker Straße weisen zwar auch eine Prägung durch Ein- bis Zweifamilienhäuser auf, jedoch sind dort ebenso Gebäude mit dritter Ebene vorzufinden oder Gebäude, die aufgrund ihrer Größe das Umbaupotenzial für mehr als zwei Wohneinheiten aufweisen. Zudem befindet sich östlich der Holtwicker Straße der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 032 „Änderung Citadelle“, im Rahmen dessen vier Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind. Aufgrund der Herausnahme der genannten Grundstücksreihen aus dem im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses (Vorlage 066/2022) beschlossenen Plangebiets, verkleinert sich dieses auf rund 1,48 ha.

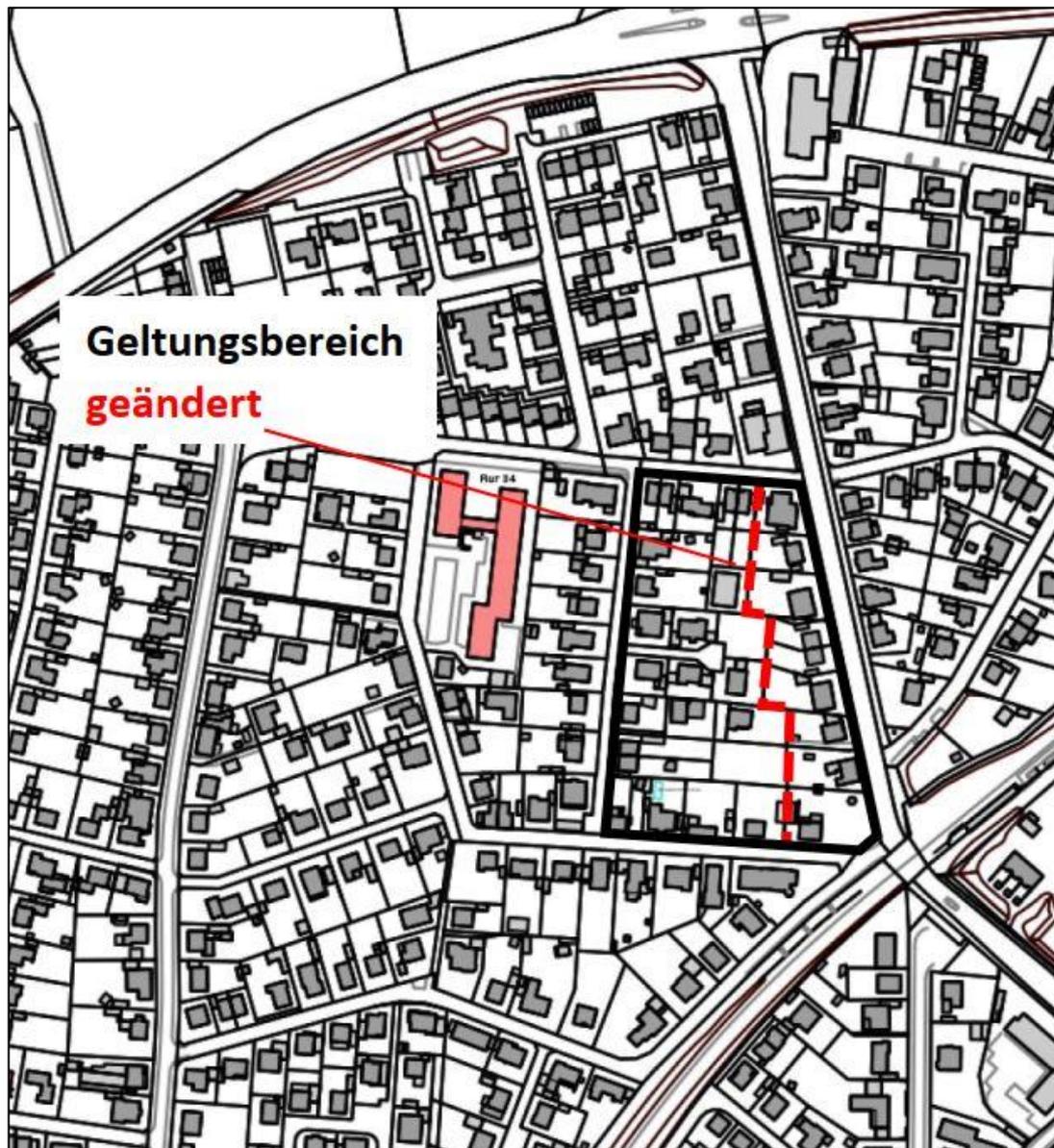


Abbildung 2 Geänderter Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 168 (Auszug Amtliche Basiskarte NRW (Geltungsbereich des Bebauungsplans ist hier schwarz hervorgehoben), © Kreis Coesfeld (2021) Datenlizenz Deutschland – Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 168 "Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen" befindet sich ca. 750 m nördlich der Stadtmitte Coesfelds.

Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- im Norden durch die Straße Hölkers Kamp,
- im Osten durch die westlichen Grundstücke entlang der Holtwicker Straße,
- im Süden durch den Feldweg sowie
- im Westen durch die Straße Völkers Röttchen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 34, Flurstücke 910, 911, 135, 897, 898, 899, 900, 209, 208, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 139, 138, 140, 999, 1000, 259, 260, 146 teilweise, 347, 348, 942, 943, 144, 145.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann aus dem nachfolgenden Übersichtsplan entnommen werden.



Abbildung 3: Neuer Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 168 (Auszug Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (Geltungsbereich des Bebauungsplans ist hier schwarz hervorgehoben), © Kreis Coesfeld (2021) Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

2.2 Stadträumliche Lage, Umgebung, vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich ca. 1 km nördlich der Coesfelder Innenstadt und ist geprägt durch Wohnnutzung in I– II-geschossigen Ein- bis Zweifamilienhäusern in überwiegend Einzelbauweise. In dem unbeplanten Innenbereich wurde der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets bisher faktisch angewandt.

An das Plangebiet schließen Quartiere mit ebenfalls überwiegend Wohnbebauung an. Angrenzende Bebauungspläne sind im Osten der Bebauungsplan Nr. 032, im Norden der Bebauungsplan Nr. 055 und im Süden der Bebauungsplan Nr. 009, welche im Rahmen der Art der baulichen Nutzung jeweils ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausweisen. Nördlich des Plangebietes ist eine Tankstelle angesiedelt und südöstlich befindet sich ein Schulzentrum sowie ein Haltepunkt der Deutschen Bahn mit Anbindung an den Regionalverkehr.

3. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen bzw. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Regionalplan

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

Gleichzeitig ist für das Plangebiet ein Bereich für Grundwasser- und Gewässerschutz festgelegt – mit dem Ziel, Grundwasser und Gewässer zu schützen. Die Grundwasser- und Gewässerschutzbereiche sind Vorranggebiete, die nicht zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten haben. Alle Vorhaben, die die Nutzung der Grundwasservorkommen einschränken oder gefährden, sind unzulässig.



Abbildung 4: Ausschnitt Regionalplan
(Bezirksregierung Münster 2023)

3.2 Flächennutzungsplan

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

Die Darstellung hat gegenüber Dritten keine rechtliche Auswirkung. Sie ist jedoch von der planenden Verwaltung zu beachten. Außerdem besteht eine gewisse Unschärfe, denn im Gegensatz zu einem Bebauungsplan muss ein Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sein.

Gemäß § 8 (2) 1 BauGB sind Bebauungspläne im Wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird gem. §§ 34 oder 35 beurteilt, sofern der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft. Die Überplanung der Fläche berührt nicht die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan muss für diese Planung nicht geändert werden.

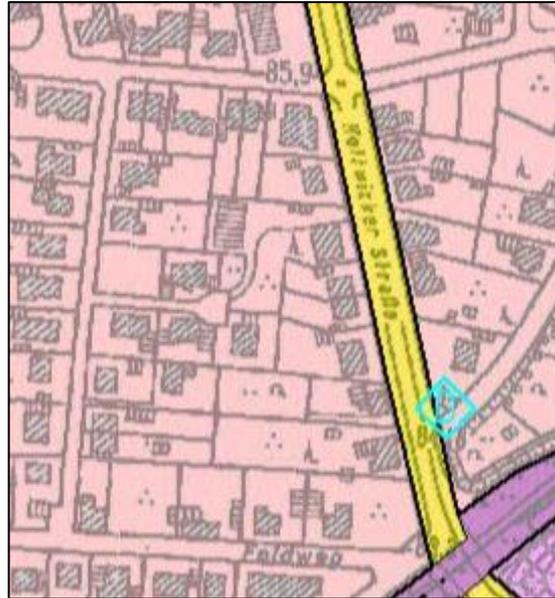


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Stadt Coesfeld 2017)

3.3 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche

Durch die Planung des Bebauungsplanes Nr. 157 Teilbereich II werden keine der in § 20 (2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgeführten Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturpark, Naturdenkmal oder geschützter Landschaftsbestandteile) berührt (vgl. LANUV NRW 2022a).

3.4 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gibt es zurzeit keine in einem Bebauungsplan festgeschriebenen Planungsvorgaben. Die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Gebiet werden nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. In § 34 (1) Satz 1 BauGB heißt es: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“

3.5 Planverfahren

Das Planverfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als „Bebauungsplan der Innentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innentwicklung (Bebauungsplan der Innentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die formellen Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Sätze 2 bis 5 BauGB liegen hier offensichtlich vor:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innentwicklung und Nachverdichtung, da der Bebauungsplan mit der Bebauung auf eine Erhöhung der Bebauungsdichte in einem schon bestehenden und besiedelten Bereich (also eine Nachverdichtung) abzielt. Die Flächen sind nach den Maßstäben des § 34 Abs. 1 BauGB grundsätzlich bebaubar (unbeplanter Innenbereich). Durch die bauplanungsrechtliche Überplanung eines Bestandsgebiets und das Angebot ergänzender Bauzonen im Siedlungsbestand ist der Bebauungsplan der Innentwicklung deshalb als Plantyp zulässig;
- die zulässige Gesamt-Grundfläche im Plangebiet ist mit einer Plangebietsgröße von rund 14.800 m² kleiner als 20.000 m² (gem. § 19 BauNVO wird unter der zulässigen Grundfläche der Anteil des Baugrundstücks verstanden, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Hier ca. 5.900 m²);
- die Planung ermöglicht / umfasst keine Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Bereiche betreffen;
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von relevanten Schutzgütern liegen ebenfalls nicht vor, Natura-2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt.

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

Es handelt sich zum anderen auch um die Verwirklichung einer „Innentwicklung“, wozu alle Maßnahmen der Innentwicklung zählen, die nicht als Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung zu beurteilen sind. Dabei ist anerkannt, dass auch die Bebauungsplanaufstellung mit dem Zweck, vorhandene städtebauliche Strukturen zu sichern, die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen nur in wenigen Beziehungen zu ändern oder die Zulässigkeit von Vorhaben zu beschränken, eine Maßnahme der Innentwicklung sein kann. Der Bebauungsplan Nr. 168 verfolgt das Ziel, eine moderate Bebauung an bislang unbebauten Stellen zuzulassen und deren Realisierung durch eine restriktive

Festsetzung (Begrenzung der Wohneinheiten) zu steuern, gleichzeitig den Gebietscharakter zu wahren. Dass durch den Plan insgesamt eine geringere Bebauung als möglicherweise nach § 34 BauGB zulässig festgesetzt wird, steht der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht entgegen.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist nicht notwendig. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung kann dank des Bestandsgebiets und der geplanten zurückhaltenden Nachverdichtung ausgeschlossen werden.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	07.04.2022
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	11.04.2022
Bekanntmachung Veränderungssperre	11.04.2022
Offenlagebeschluss	vrsl. 24.08.2023

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Planungskonzept / städtebauliche Konzeption

Da zurzeit Baurechte nach § 34 BauGB bestehen, sind diese Ausgangspunkt für die Zulässigkeit weiterer Vorhaben.

Neben der Berücksichtigung des Meinungsbildes der Eigentümer:innen, soll auch die städtebauliche Zielsetzung eine entscheidende Rolle dabei spielen, in welchem Umfang die Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind.

Die Stadtverwaltung Coesfeld verfolgt hinsichtlich des Klimaschutzes das Ziel, neue Wohnbauflächen auch durch Nachverdichtung in den Bestandsgebieten zu schaffen und damit einer unnötigen Flächenversiegelung im Landschaftsraum vorzubeugen. Die Grundstücksflächen (rückwärtige Gärten) im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 168 „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen“ bieten sich aufgrund der Lage Nahe der Coesfelder Innenstadt mit vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sowie der fußläufigen Nähe zum Haltepunkt der Deutschen Bahn mit Anbindung an den Regionalverkehr für eine Wohnbebauung an. Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen soll insbesondere die anhaltende Nachfrage nach Bauflächen für den Einfamilienhausbau für Familien mit Kindern befriedigt sowie die Eigentumsbildung unterstützt werden. Auf gering genutzten Gartenflächen soll eine Bebauung zu Wohnzwecken möglich sein, ebenso wie der Umbau von großen Bestandsimmobilien, in denen sich heute möglicherweise nur eine Wohneinheit befindet, in Zweifamilienhäuser.

Die Festsetzung der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten verfolgt das Ziel, im Rahmen dessen zu verbleiben, was der vorhandenen Bebauung gem. § 34 BauGB entspricht. Der Charakter des Ein-/ Zweifamilienhausgebietes wird gewahrt und vor übermäßiger Nachverdichtung geschützt. Mit der Begrenzung auf maximal zwei Wohneinheiten wird auch dem vorherrschenden Meinungsbild der

Eigentümer:innen im Plangebiet, den Gebietscharakter zu erhalten, Rechnung getragen.

4.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um den Erhalt des Charakters eines Ein- bis Zweifamilienhausgebietes zu sichern, soll die Zahl der Wohneinheiten in den Wohngebäuden auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude begrenzt werden. Durch diese Festsetzung sollen Mehrfamilienhausbebauungen und damit übergroße Gebäude mit hier nicht gegebenem Charakter vermieden werden, die sich städtebaulich nicht in die Einfamilienhausstruktur einfügen würden. Eine Reduzierung auf eine Wohneinheit ist wegen der gegebenen Bestandssituation nur bedingt umsetzbar und auch nicht erstrebenswert, um Einliegerwohnen bzw. Mehrgenerationenwohnen nicht auszuschließen. Das 1993 erbaute Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten auf drei Ebenen (Völkers Röttchen 8a) soll hier Bestandsschutz erhalten.

5. Technische Infrastruktur

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straßen Holtwicker Straße, Feldweg, Völkers Röttchen und Hölkers Kamp. Die Erschließung im Bestand ist ausreichend gegeben.

5.2 Versorgung des Gebietes: Gas, Strom, Wasser

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

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 eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden gegeben.

5.4 Entwässerung

Das Plangebiet wird über ein bestehendes Mischwassernetz innerhalb der öffentlichen Straßen Höltings Kamp, Völkers Röttchen, Feldweg und Holtwicker Straße entwässert. Der Entwässerungskomfort des Kanalnetzes entspricht den technischen und rechtlichen Vorgaben. In Teilabschnitten liegt eine hohe Auslastung vor. Bei einer weiteren Verdichtung ist die hydraulische Nachweisführung zwingend zu aktualisieren, um zu prüfen, ob der rechtlich

vorgeschriebene Entwässerungskomfort mit der zusätzlichen Versiegelung noch aufrechterhalten werden kann. Nach der Starkregengefahrenhinweiskarte des Landes NRW liegen die zu erwartenden Wasserhöhen im Plangebiet sowohl bei extremen als auch bei seltenen Starkregenereignissen bei 0,1 bis 0,5 m. Um die örtlichen Gegebenheiten wesentlich besser darzustellen wird vom Abwasserwerk Coesfeld in 2024 eine detaillierte Starkregengefahrenkarte erarbeitet. Auf dieser Basis können zukünftig Festsetzungen und Schutzmaßnahmen festgelegt werden. Generell bedeutet eine Nachverdichtung im Sinne einer höheren Versiegelung immer eine Verschlechterung des Entwässerungskomforts für die bestehende Bebauung.

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.

Anmerkung:

Die regelmäßig in Bauleitplanverfahren aufgelisteten Hinweise oder seitens der Träger öffentlicher Belange eingebrachten Hinweise zu

- Bodeneingriffen und Bodendenkmälern
- Kampfmittel
- Bodenschutz/Grundwasserschutz
- Entwässerung (Überflutungsschutz, Rückstausicherung, Abwasser)
- Altlasten
- Leitungen
- Löschwasserversorgung
- Artenschutz
- Bergbau
- Klimaschutz

werden im Rahmen der Genehmigungsplanung nach § 34 BauGB geregelt.

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 168 „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen“ erfolgt gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung, s. Pkt. 3.5) im beschleunigten Verfahren. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren (festgesetzte Grundfläche < 20 000 m², keine Pflicht zur

Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten) liegen vor.

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

Die 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.

Belange des

- Schutzgut Mensch (Immissionsschutz u.a. Luftverunreinigungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen sowie Lärmschutz)
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Schutzgut Boden / Fläche
- Schutzgutes Wasser (Grundwasserschutz / Gewässerschutz / Hochwasserschutz)
- Schutzgut Luft / Klima
- Schutzgut Landschaft
- Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

sind nicht berührt, als dass sie zu notwendigen Regelungen im Bebauungsplan führen.

7. Realisierung der Planung und Kosten

Das Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Bestandsgebiet. Neue Baurechte wurden durch den Bebauungsplan nicht geschaffen. Soweit der einfache Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 2 BauGB keine Festsetzungen über die nach dem Bundesrecht maßgeblichen Kriterien enthält, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach den Regelungen der §§ 34 BauGB.

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich.

Die Kosten dieses Bauleitplanverfahrens werden von der Stadt Coesfeld getragen.

8. QUELLENVERZEICHNIS

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) (2022a): Landschaftsinformationen. Online unter: <http://linfos.api.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos> (abgerufen am 17.01.2022)

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) (2022b): Schutzwürdige Biotop in NRW. Online unter: <http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/karten/bk> (abgerufen am 17.01.2022)

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) (2022a): App in die Natur. Online unter: <http://www.app-in-die-natur.nrw.de/index.html>

Stadt Coesfeld,
Stand August 2023

Die Bürgermeisterin
Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung, Verkehr



im Auftrag
Nicole Pöppelmann