

Vorprüfung des Einzelfalls
gemäß Anlage 2 BauGB
zum
Bebauungsplan Nr. 154
„Wohnquartier Lette-Nord“

bearbeitet für: **Architekturbüro Thume + Kösters**
Architekten PartGmbH
Jakobiring 3
48653 Coesfeld

Im Auftrag der Stadtverwaltung Coesfeld

bearbeitet von: **öKon GmbH**
Liboristr. 13
48155 Münster
Tel.: 0251 / 13 30 28 24
Fax: 0251 / 13 30 28 19

19. März 2024



Landschaftsplanung • Umweltverträglichkeit

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 154 „Wohnquartier Lette-Nord“

Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 BauGB (zu § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 und § 215a)

1. Merkmale des Bebauungsplans (gemäß Anlage 2 Nr. 1 BauGB):

Kriterien	Beschreibung (kurze Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Merkmale)
<p>1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;</p>	<p>Größe Das ca. 4.569 m² große Plangebiet liegt etwa 5 km südlich der Kernstadt Coesfeld im Norden des Coesfelder Ortsteils Lette. Sämtliche Flurstücke des Plangebietes liegen innerhalb der Flur 6, Gemarkung Lette. Im Norden wird es durch die Straße „Coesfelder Straße“, im Westen durch eine mit Nadelholz bestandene Baumschule, im Osten durch die „Coesfelder Straße“ und ein angrenzendes Siedlungsgebiet und im Süden durch eine gewerbliche Nutzung begrenzt.</p> <p>Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung Das Bebauungsplangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Vorgaben der BauO NRW 2018 sind zu beachten.</p> <p>In dem Wohngebiet sind drei Einzel- oder Doppelhäuser in maximal zweigeschossiger offener Bauweise und zwei Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Festlegung von Unter- und Obergrenzen für Trauf- und Firsthöhen dient der Wahrung eines homogenen Gesamtbildes der örtlichen Bebauung.</p> <p>Hinsichtlich der Art der Wohngebietsnutzung werden die möglichen Ausnahmen der nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nummern 3 – 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen, um den Wohncharakter des Siedlungsbereiches zu erhalten.</p>
<p>1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;</p>	<p>Flächennutzungsplan Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Planbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar, so dass der FNP im weiteren Verlauf der Planungen anzupassen ist.</p> <p>Bestehende Bebauungspläne Der Geltungsbereich überstreicht keine rechtskräftigen Bebauungspläne.</p>
<p>1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;</p>	<p>Das Vorhaben stellt eine gute Arrondierung des Siedlungsrandes und eine organische Ergänzung der vorhandenen Siedlungsbereiche dar, so dass das Vorhaben den Zielsetzungen des Baulandbeschlusses von 2006 entspricht.</p> <p>Erwägungen zu Umwelt, Gesundheit und Nachhaltigkeit siehe Punkt 2.1.</p>
<p>1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;</p>	<p>Die Realisierung des Bebauungsplanes führt zum Verlust von Freiflächen im siedlungsnahen Raum mit allgemeiner Bedeutung für die lokale Erholungsfunktion und zur Reduktion der Attraktivität des Gebietes für Spaziergänger der umliegenden Wohngebiete.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in Siedlungsrandlage und schließt im Osten direkt an ein Wohngebiet an. Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen werden bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist Geruchsemissionen ausgehen, die allerdings für Siedlungen im Übergangsbereich zur freien Landschaft typisch sind.</p> <p>Aufgrund der Lärmvorbelastung durch die vorhandene gewerbliche Nutzung und der „Coesfelder Straße“ wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt (PLANUNGSBÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ 2022).</p> <p>Bei der Planumsetzung und den damit verbundenen Bauarbeiten kann es zu einem Auslösen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNATSCHG kommen. Zur artenschutzrechtlichen Bewertung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe I erstellt (ÖKON 2021).</p> <p>Insgesamt wird für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 154 „Wohn-</p>

Stadt Coesfeld	
	<p>quartier Lette Nord“ eine Fläche von ca. 4.569 m² beansprucht. Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird deutlich zunehmen. Damit ist die direkte räumliche Beeinträchtigung von Flora und Fauna durch die Überplanung der Fläche als hoch zu bewerten, allerdings ist die Beeinträchtigung der Biotopfunktion durch die Beanspruchung von überwiegend geringwertigen, intensiv genutzten Grünlandflächen sowie des abbruchreifen Wohnhauses als gering einzustufen.</p> <p>Durch Versiegelung oder Überbauung wird gewachsener Boden vernichtet und damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigt. Neben der Versiegelung werden auch der Aushub und die Umschichtung von Bodenmaterial als Eingriff in das Schutzgut Boden gezählt.</p> <p>Durch die Bebauung sind lokalklimatisch betrachtet Aufwärmeeffekte aufgrund der zunehmenden Bebauungsdichte wahrscheinlich. Die Kaltluftbildung und die Durchlüftung der angrenzenden Wohnbereiche werden durch die Planung reduziert.</p>
1.5	<p>die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Vorschriften, da lediglich ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Kerngebietes überplant wird.</p>

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf (gemäß Anlage 2 Nr. 1 BauGB):

Kriterien	Beschreibung (kurze Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Kriterien)
2.1	<p>die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;</p> <p>Die Lärmtechnische Untersuchung empfiehlt eine Festsetzung zum maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 sowie den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen. Unter Berücksichtigung der in der Lärmtechnischen Untersuchung empfohlenen lärmindernden Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die geplante Wohnnutzung zu erwarten.</p> <p>Die natur- und landschaftsbezogenen Festsetzungen sehen die Pflanzung von großkronigen heimischen und standortgerechten Grundstücksbäumen (WA 1 = 2 Bäume, WA 2 = 4 Bäume) vor. Darüber hinaus sehen die Festsetzung vor, dass die Dachflächen der baulichen Nebenanlagen, Garagen, Carports, untergeordneten Nebengebäude und untergeordneten Anbauten mit Flachdächern (0-10°) zu begrünen sind. Hierdurch wird der Eingriff in den Naturhaushalt gemindert.</p> <p>Gemäß der Artenschutzrechtlichen Prüfung können unter Beachtung von Minderungsmaßnahmen (kein Baubeginn / kein Abriss in der Hauptbrutzeit der Vögel, Ökologische Baubegleitung „Fledermäuse“ und ggf. Bereitstellung von Fledermaus-Ersatzquartiere) artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden.</p> <p>Im vorliegenden Fall befindet sich im Geltungsbereich ausschließlich Podsol-Braunerde, die gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden in NRW nicht als schutzwürdig eingestuft wird.</p> <p>Unter Beachtung der folgenden Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen können erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden vermieden bzw. kompensiert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausführung der Baumaßnahme soweit möglich bei trockener Witterung, Beachtung der Umlagerungseignung- und Bearbeitbarkeit / Befahrbarkeit • Befahrung ungeschützter Böden mit bodenschonenden Laufwerken (z.B. Raupenfahrzeuge statt Radfahrzeuge) bzw. nach vorherigem Auslegen von Fahrplatten, • Ausweisen von Tabuflächen (Baustelleneinrichtungsplan mit Baubedarfs- und Tabuflächen), • getrennter Ausbau und Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden unter Beachtung der DIN 19731 und DIN 18915 (Oberbodenmieten mit max. 2 m Mietenhöhe, Unterbodenmieten mit i.d.R. max. 4 m Mietenhöhe, Ansaat der Mieten bei längere Standzeit), • Der Oberboden ist nach Möglichkeit im Bebauungsplangebiet oder in der näheren Umgebung wieder einzubauen. Die Möglichkeiten der Aufbringung sowie die Art und Weise sind rechtzeitig vor Baubeginn

		Stadt Coesfeld
		<p>mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Erhaltung, Sicherung und Wiederherstellung baulich temporär genutzter Böden (z.B. Lager -, Arbeits- und Bewegungsflächen). <p>Durch die Planung werden keine Gewässer, Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete überplant. Die Ableitung der anfallenden Schmutzwässer erfolgt über einen Freigefällekanal und wird über die vorhandenen Leitungen in der „Coesfelder Straße“ abgeführt. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind somit nicht zu erwarten.</p> <p>Eine Minderung der potenziellen klimatischen Auswirkungen (lokalklimatische Aufwärmeeffekte) wird zum einen durch die im Plangebiet festgesetzten Gehölzpflanzungen bewirkt, die das Mikroklima positiv beeinflussen. Zudem wird das Kleinklima innerhalb des Wohngebiets durch die verbindliche Dachbegrünung verbessert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima / Luft durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.</p> <p>Die Planung stellt eine kompakte Erweiterung der Siedlungsbereiche des Ortsteils Lette dar. Das Umfeld ist zum großen Teil von ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung geprägt, so dass sich die Erweiterung der Wohnbebauung in die Umgebung optisch integrieren wird. Zur Minderung des Eingriffs sind als Maßnahmen Höhenfestsetzungen, Neupflanzung von Bäumen und Dachbegrünungen vorgesehen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.</p> <p>Kulturgüter wie Bau- oder Bodendenkmäler sind im Gebiet nicht vorhanden. Sachgüter umfassen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen, die durch die Planung nicht in ihrem Bestand und ihrer Funktion gefährdet sind. Zum Schutz evtl. bei Bodeneingriffen zu entdeckenden Bodendenkmäler werden im Bebauungsplanverfahren entsprechende Regelungen getroffen.</p>
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht erkennbar.
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Die Ausweisung des Wohngebietes wird keine schweren Unfälle oder Katastrophen auslösen, so dass Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit als gering eingeschätzt werden.
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Es sind nur begrenzte Auswirkungen zu erwarten, die sich ausschließlich auf das Plangebiet bzw. die direkte Umgebung beziehen. Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Das Plangebiet ist wenig sensibel und weist keine besonderen natürlichen Merkmale oder kulturelles Erbe auf.

Kriterien	Checkliste Schutzgebiete (Prüfung auf Betroffenheit / kurze Darlegung des Schutzzweckes)
2.6 Folgende Gebiete:	liegt vor: Schutzzweck textlich ausführen: nein ja
2.6.1 NATURA 2000 Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr.8 des BNatSchG	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> im weiteren Umfeld nicht vorhanden
2.6.2 Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von den in der Nummer 2.6.1 genannten Gebieten erfasst	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> im weiteren Umfeld nicht vorhanden
2.6.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von den in der Nummer 2.6.1 genannten Gebieten erfasst,	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> im weiteren Umfeld nicht vorhanden
2.6.4 Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG und Landschaftsschutzge-	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> im weiteren Umfeld nicht vorhanden

Stadt Coesfeld	
biete nach § 26 BNatSchG	
2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, nach § 42 LNatSchG NRW	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> im näheren Umfeld nicht vorhanden
2.6.6 Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Abs.4 WHG, Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 WHG sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> im näheren Umfeld nicht vorhanden
2.6.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG,	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Literatur:

PLANUNGSBÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ (2022): Schalltechnische Untersuchung gemäß DIN 18005/07.02 Schallschutz im Städtebau - Bebauungsplan Nr. 154 „Wohnquartier Lette Nord“ Lärmtechnische Untersuchung. Senden, November 2022

ÖKON (2021): Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 154 „Wohnquartier Lette Nord“. Stand: 02. November 2021 Münster.

Münster, 19.03.2024



S. Bäumer
öKon GmbH, Liboristr. 13, 48155 Münster