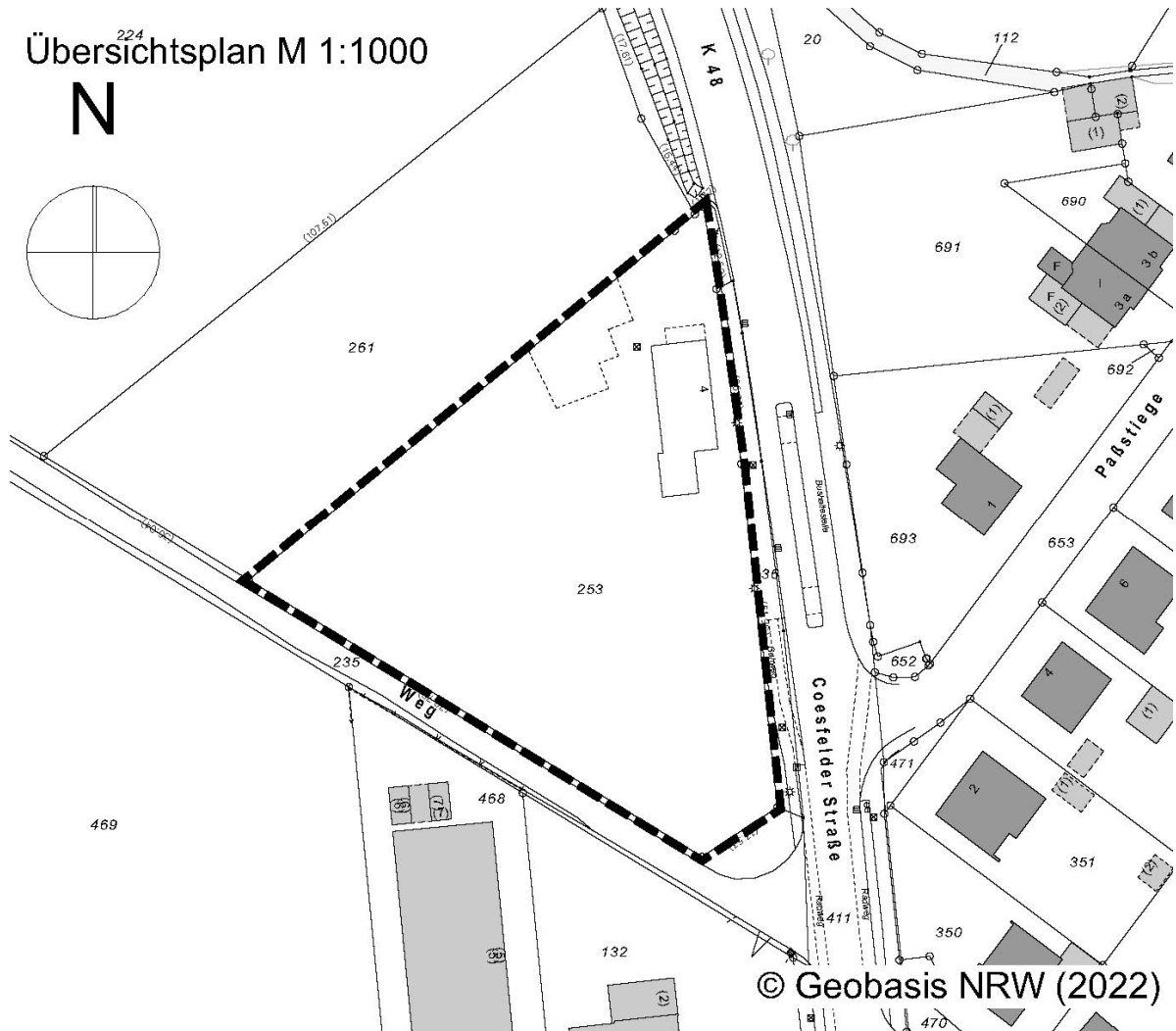


Begründung zum  
Bebauungsplan Nr.154 „Wohnquartier Lette Nord“



Stand: 15. 05. 2024

ENTWURF  
ZUR OFFENLAGE

## Inhalt

<b>Inhalt.....</b>	<b>2</b>
<b>1. Planungsanlass und Ziele der Stadtentwicklung.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen .....</b>	<b>6</b>
<b>4. Bestandsbeschreibung.....</b>	<b>7</b>
<b>5. Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>8</b>
<b>6. Verkehrliche Erschließung .....</b>	<b>9</b>
<b>7. Festsetzungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>10</b>
<b>7.1 Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>10</b>
<b>7.2 Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>10</b>
<b>7.3 Höhenlage der Gebäude .....</b>	<b>11</b>
<b>7.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise.....</b>	<b>11</b>
<b>7.5 Höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden.....</b>	<b>12</b>
<b>7.6 Mindestgröße der Baugrundstücke.....</b>	<b>12</b>
<b>7.7 Regelungen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.....</b>	<b>12</b>
<b>7.8 Verkehrsflächen.....</b>	<b>13</b>
<b>7.9 Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>14</b>
<b>7.10 Passive Schallschutzmaßnahmen.....</b>	<b>17</b>

<b>7.11 Grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>18</b>
<b>7.12 Gestalterische Festsetzungen .....</b>	<b>18</b>
<b>8. Umweltbelange .....</b>	<b>21</b>
<b>8.1 Immissionsschutz .....</b>	<b>21</b>
<b>8.2 Bodenschutz / Grundwasserschutz .....</b>	<b>22</b>
<b>8.3 Klimaschutz .....</b>	<b>22</b>
<b>8.4 Artenschutz.....</b>	<b>23</b>
<b>9. Verkehrliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>24</b>
<b>10. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>24</b>
<b>11. Sonstige Belange .....</b>	<b>24</b>
<b>11.1 Bodendenkmäler .....</b>	<b>24</b>
<b>11.2 Kampfmittel / Altlasten.....</b>	<b>25</b>
<b>11.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....</b>	<b>25</b>
<b>11.4 Bergbau .....</b>	<b>26</b>
<b>12. Bodenordnende Maßnahmen .....</b>	<b>26</b>
<b>13. Realisierung und Kosten .....</b>	<b>26</b>
<b>14. Flächenbilanz.....</b>	<b>26</b>
<b>15. Umweltbericht.....</b>	<b>27</b>
<b>16. Anlagen, Gutachten und Fachbeiträge .....</b>	<b>27</b>

## Übersicht zur Verfahrensdurchführung

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
Beschluss zur Aufstellung nach 13b BauGB	16.12.2021
Grundsatzbeschluss zur Erschließung und Fortführung des Verfahrens nach § 215a BauGB	11.04.2024
Entwurfsbeschluss	.....
Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	.....
Satzungsbeschluss	.....

## 1. Planungsanlass und Ziele der Stadtentwicklung

Die Planungsgrundfläche des Bebauungsplanes Nr. 154 „Wohnquartier Lette Nord“ liegt am nördlichen Ortseingang von Coesfeld- Lette und ist mit einem abgängigen Einfamilienhaus bebaut. Das Grundstück liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Eine Ersatzbebauung ist planungsrechtlich unzulässig. Die Stadt Coesfeld begrüßt hier die Möglichkeit einer Entwicklung von Wohnbauland am Ortsrand des Siedlungsbereich „Lette“.

Nach Erörterung mehrerer Nachnutzungs- und Planungsmodelle seit 2017 und Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster – Regionalplanungsstelle – hat der Rat der Stadt Coesfeld am 16.12.2021 beschlossen, die Errichtung eines kleinen Wohnquartiers mittels eines Bebauungsplanverfahrens nach §13b BauGB zu realisieren.

Dieser ist nach der aktuellen Rechtsprechung aufgrund Verstoßes gegen Unionsrecht nicht mehr anwendbar. Insbesondere hatte das BVerwG beanstandet, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht vollständig ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen. Ein neu beschlossener § 215a BauGB ermöglicht nun das Nachholen einer Umweltvorprüfung im Einzelfall nach dem Vorbild des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB unter Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Mit der Anwendung des § 215a BauGB können begonnene Planverfahren, die nach § 13b BauGB eingeleitet wurden, geordnet zu Ende geführt werden beziehungsweise abgeschlossene Pläne nach § 13b im ergänzenden Verfahren in Kraft gesetzt werden.

Im Rahmen der Planungshoheit obliegt es der Verantwortung der Kommune, die Anwendbarkeit des Verfahrens gem. § 215a BauGB in eigener Zuständigkeit zu prüfen. Die vorliegende Umweltvorprüfung zeigt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen von der Planung ausgehen jedoch nach einer Abstimmung mit dem Umweltamt Kreis Coesfeld die Planung einen Eingriffs-/Ausgleichsbedarf erfordert. Es wird eine vollständige Umweltprüfung, einen Umweltbericht und eine Bilanzierung erarbeitet und in diesem Verfahren verbindlich eingebunden. Damit kann der Bebauungsplan Nr. 154 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird. Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 25.04.2024 den Beschluss über die Weiterführung des Verfahrens gem. § 215a BauGB gefasst.

Die Entwicklungsfläche hat eine Größe von 3.929 m<sup>2</sup> und soll mit drei Ein-/Zweifamilienhäusern und zwei Mehrfamilienhäusern entwickelt werden.

Seitens der Verwaltung wird in Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster – Regionalplanungsstelle – die Errichtung eines kleinen Wohnquartiers als sinnvoll

erachtet. Es besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Bauland, was im Bestand nicht realisiert werden kann. Auch gibt es einen Bedarf an Mietwohnungen. Die Lage am Ortseingang von Lette ist zudem attraktiv zum südlichen Stadtgebiet Coesfeld. Das Vorhaben stellt eine gute Arrondierung des Siedlungsrandes und eine organische Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar.

Um den Zielsetzungen des Regionalplanes -Innenentwicklung hat Vorrang vor Außenentwicklung- zu entsprechen, hat die Stadt Coesfeld intensiv geprüft, ob eine entsprechende Wohnraumentwicklung vor allem innerhalb des Siedlungsbereiches in Lette zu realisieren wäre. Das Siedlungsflächenmonitoring der Stadt Coesfeld mit Stand vom 31.12.2022 zeigt innerhalb des Siedlungsbereiches keinerlei Flächenreserven für künftige bzw. diese konkrete Flächeninanspruchnahme für Wohnbaunutzung mehr auf. Flächenreserven, die aufgrund ihrer Größe für eine solche Wohnbauentwicklung in Frage kämen (Flächennummern 58012024\_1\_1 mit 0,82 ha östlich des Wulferhooksweg und 58012054 mit 0,72 ha westlich des Wulferhooksweg) stehen in privatem Eigentum. Die Fläche 58012024\_1\_1 steht derzeit seitens des Eigentümers nicht zur Verfügung, so dass eine Entwicklung nicht absehbar ist. Für den westlichen Teil der Fläche Nr. 58012054 ist bereits eine zukünftige Wohnbauentwicklung geplant, die übrige Fläche steht derzeit nicht zur Verfügung, so dass auch hier keine Entwicklungsmöglichkeit absehbar ist.

Neben einer max. II-geschossigen Bebauung soll zukünftig, durch ausreichende Begrünung der Grundstücksbereiche zur freien Landschaft, ein qualitativ höherwertiger Ortsrand entstehen, als die heutige Bestandssituation.

## 2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das 3.929 m<sup>2</sup> große Grundstück Coesfelder Straße 4 (Gemarkung Lette, Flur 6, Flurstück 253), welches sich im Norden des Coesfelder Ortsteils Lette, westlich der „Coesfelder Straße“ befindet. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem mit abgedruckten Übersichtsplan auf dem Deckblatt der Begründung.

## 3. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen

### Regionalplan

Im geltenden Regionalplan Münsterland ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Eine Wohnbauentwicklung ist in diesem Bereich im Grundsatz zulässig. Die vorliegende Bebauungsplanung sieht eine dem Bedarf angepasste Siedlungsentwicklung vor, und ist mit den Vorgaben zur Bebauung auch als flächensparende Planung anzusehen. Vor diesem Hintergrund trägt der

vorliegende Bauleitplan wie zuvor erläutert den o.g. Zielsetzungen des Regionalplans in ausreichendem Maße Rechnung.

#### Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 1975 stellt den Planbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Gleichzeitig zeigt eine Randsignatur den bestehenden Landschaftsplan Coesfeld Heide-Flamschen an. Das Plangebiet ist Teil des Landschaftsplanes, jedoch ohne schützenswerte Strukturen. In südlicher und östlicher Richtung des Plangebietes trifft der Flächennutzungsplan die Darstellung als „Wohnbaufläche“. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend dem im folgenden begründeten Planungsziel nach Rechtskraft des Bebauungsplanes angepasst.

#### Bebauungsplan

Das Plangebiet wird zurzeit nicht durch einen Bebauungsplan geregelt. Auch die direkt angrenzenden Flächen und Wohnbereiche sind nicht durch Bebauungspläne geregelt, hier gilt das Baugesetzbuch §34.

Die nun im Geltungsbereich geplante Ausweisung als „Wohnbaufläche“ ist eine sinnvolle Ergänzung eines zusammenhängenden Wohngebietes am direkten Ortsrand von Lette.

## 4. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich ca. 5 km südlich des Coesfelder Innenstadtkerns und liegt am nördlichen Rand des Siedlungsbereichs „Lette“, an der „Coesfelder Straße“. Der Geltungsbereich ist mit einem abgängigen Wohnhaus und Nebengebäuden bebaut, eine Nutzung der Gartenbereiche wurde schon des längeren aufgegeben.

In den westlich, und nördlich angrenzenden Randbereichen befinden sich Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung. Im östlichen Bereich schließen bereits die Wohngebäude des Ortsteils Lette, in überwiegend freistehender Einzel- oder Doppelhausbebauung, an. In direkter Nähe südlich vom Plangebiet befindet sich eine gewerbliche Nutzung, eine Tankstelle mit einer KFZ- Werkstatt und einer Lagerhalle.

Im Vorfeld haben aus Gründen des Artenschutzes bereits Untersuchungen durch das Büro für Landschaftsplanung und Umweltverträglichkeit –ÖKON GmbH aus Münster stattgefunden. Die artenschutzrechtliche Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass es im Bereich des Bebauungsplan Nr. 154 „Wohnquartier Lette Nord“, bei Beachtung der aufgeführten konfliktmindernden Maßnahmen, zu keinen Beeinträchtigungen der planungsrelevanten Arten kommen wird.

Aufgrund der Nähe zur gewerblichen Nutzung und der „Coesfelder Straße“ ist ein Lärmschutzgutachten bei dem Planungsbüro für Lärmschutz, Herrn Dipl.-Ing. Timmermann aus Senden beauftragt worden, das die Einhaltung der Richtwerte prüft und auswertet. Spätere Erweiterungen der angrenzenden gewerblichen Nutzung werden weitestgehend bereits in diesem Lärmschutzgutachten berücksichtigt. Der Bebauungsplan hat die erforderlichen Maßnahmen und Empfehlungen aufgegriffen und mit Festsetzungen geregelt.

## 5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept führt die in Coesfeld- Lette vorhandenen Strukturen in Art und Größe fort. Die Fläche wird für eine wohnbauliche Entwicklung und der dazugehörigen Erschließung genutzt.

Die Erschließung erfolgt über eine neue Grundstückszufahrt von der „Coesfelder Straße“, gegenüber der Straße „Paßstiege“. Die Plangebietsfläche wird mit einem privaten Wohnweg mit PKW-Wendehammer erschlossen, somit werden alle inneren und äußeren Grundstücke angebunden. Die Dimensionierung der privaten Verkehrsfläche ist für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge und Lastkraftwagen bis zu 3 Achsen ausreichend groß dimensioniert.

Die neu hinzukommende Bebauung besteht grundsätzlich aus zwei verschiedenen Baukörpern. Entlang der „Coesfelder Straße“ werden zwei Mehrfamilienhäuser in zwei-geschossiger Bauweise (mit einem dritten Vollgeschoss im Dach) entstehen. Im hinteren Bereich wird das Siedlungsgebiet durch drei Grundstücke, mit der Möglichkeit zur Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern, oder Wohnhäusern mit zwei Wohneinheiten, abgerundet. Durch die Höhenvorgaben und durch die festgesetzte Grundflächenzahl, ist die Entstehung von ortsüblichen Baukörpern sichergestellt.

Entsprechend dem Ratsbeschluss vom 16.12.2021 in dem die Beteiligung des Gestaltungsbeirates formuliert wurde, sind die Planungen in 2 Sitzungen des Gestaltungsbeirates am 04.04.2022 und am 20.06.2022 beraten worden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die städtebauliche Anordnung der beiden Gebäude entlang der „Coesfelder Straße“ für richtig befunden wurde, eine Beruhigung der Traufen und Dächer eingeflossen ist und die Gebäudehöhe durch eine niedrigere Traufe verringert wurde. Die Gebäude im hinteren Bereich sind in der Gestaltung den beiden Mehrfamilienhäusern angeglichen.

Das Entstehen von klimaschädlichen Schottergärten wird mit einer textlichen Festsetzung derart geregelt, dass die Entwicklung von Grünstrukturen auf den privaten Freiflächen bevorzugt und unterstützt wird. Zusätzliche Klimaschutzmaßnahmen bzw. Festsetzungen von Energie-Effizienz-Standards sind im Rahmen des



Bebauungsplanes nicht möglich. Hier werden die Bedingungen des GEG (Gebäudeenergiegesetzes) als Mindeststandard gesetzlich vorgeschrieben. Weitergehende höhere Anforderungen werden durch die unterschiedlichen Fördervoraussetzungen der KfW oder der QNG (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) im Rahmen der Finanzierungen formuliert.

Für eine Berücksichtigung von sozialem Wohnungsbau sind die 2 x 6 Wohneinheiten nicht geeignet, weil in dieser Größenordnung eine Wirtschaftlichkeit nicht erreicht werden kann.

Die Anregung des Rates eine Rad- und Fußwegeverbindung zur Anbindung an den Ort zu realisieren ist mit dem Stichweg als Fuß-Radweg von der inneren Erschließungsfläche bis an die „Coesfelder Straße“ in Höhe der vorhandenen Bushaltestelle umgesetzt.

Das Plangebiet wird sich durch die klassischen Münsterländer Baumerkmale gut in den Gebäudebestand des Ortsteils Coesfeld Lette („Mühlendorf“) integrieren. Um dieses sicherzustellen, wird die Dachform und die entsprechende Dachneigung, genau festgelegt.

## 6. Verkehrliche Erschließung

Bezüglich der Verkehrsanbindung beschränkt der Bebauungsplan die Möglichkeiten der Erschließung mit einer Grundstückszufahrt von der „Coesfelder Straße“ auf nur eine Wohnstraße als Gemeinschaftsfläche mit PKW-Wendehammer, die in Anlehnung als „Verkehrsberuhigter Bereich“ auszubauen und zu nutzen sein wird.

Durchgangsverkehr kann ausgeschlossen werden, da keine weiteren Zufahrten von der „Coesfelder Straße“ bzw. von dem Wirtschaftsweg geplant sind. Im Bebauungsplan sind daher Bereiche ohne Einfahrt und Ausfahrt gekennzeichnet. Die privaten Verkehrsflächen sind in ihren Abmessungen auf die mindesterforderliche Breite beschränkt. Zur Ausgestaltung des Verkehrsraumes sind Stellplätze bereits im Bebauungsplan mit dargestellt. Weitere Details sind nicht Aufgabe des Bebauungsplanes. Die Ausbauplanung wird mit den künftigen Bewohnern des Gebietes abgestimmt.

Die vorhandenen Rad- und Gehwege der „K48“ in Richtung Ortskern, oder Richtung Coesfeld, können über die geplante Erschließung und deren Anbindung an die „Coesfelder Straße“, erreicht werden. Die Verzahnung mit den Einrichtungen des ÖPNV ist durch die Nähe einer Bushaltestelle an der „Coesfelder Straße“ direkt gegenüber dem Grundstück im Bestand vorhanden. Die Entfernung zum Planungsbereich beträgt ca. 50 m und ist über einen geplanten Stichweg für Fußgänger und Radfahrer direkt erreichbar.

## 7. Festsetzungen des Bebauungsplans

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird bis auf einen etwa 4,00 m breiten Streifen entlang des Wirtschaftsweges als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Der innenliegende Teilbereich wird mit WA1 eine max. zulässige Beschränkung der Wohneinheiten erhalten, der Bereich WA2 entlang der „Coesfelder Straße“ wird keine Beschränkung dieser Art erhalten.

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

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

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

Entlang der „Coesfelder Straße“ WA2: Gleichzeitig ist die Vorgabe zur maximalen Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen mit einem dritten Vollgeschoss im Dach und die Höhenbeschränkung für Trauf- und Firsthöhen getroffen worden, um gebietstypische

Baukörperperformen zu erhalten. Die neu entstehenden Gebäude mit Traufhöhen max. zul. ca. 8,00m und mit Firsthöhen max. zul. ca. 12,00m werden damit die erforderlichen Freiräume für die Gestaltung der Baukörper anbieten.

Im hinteren Bereich WA1: Gleichzeitig ist die Vorgabe zur maximalen Zulässigkeit von 1 Vollgeschoss mit einem zweiten Vollgeschoss im Dach und die Höhenbeschränkung für Trauf- und Firsthöhen getroffen worden, um gebietstypische Baukörperperformen zu erhalten. Die neu entstehenden Gebäude mit Traufhöhen max. zul. ca. 4,50 m und mit Firsthöhen max. zul. ca. 10,50 m werden damit die erforderlichen Freiräume für die Gestaltung der Baukörper anbieten.

Die Traufhöhe (TH) ist definiert als der Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachhautaußenkante. Die Beschränkung gilt nicht für Dachausbauten.

Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die obere Dachhautaußenkante eines Satteldaches. Durch die Zulässigkeit von bis zu 2 Vollgeschossen, (auch eingeschossige Baukörper sind möglich) eröffnet sich in Kombination mit den Höhenvorgaben eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten. Durch die einheitliche Vorgabe der Firsthöhe und die Vorgabe von geneigten Dachflächen, wird die Zusammengehörigkeit weiter gewährleistet sein.

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

### 7.3 Höhenlage der Gebäude

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

### 7.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gem. §23 (3) BauNVO

durch die Festsetzung von Baugrenzen in Form von zusammenhängenden Baufeldern festgesetzt. Ausnahmen sind nur im Umfang der Möglichkeiten der BauNVO möglich. Die nach der BauONW 2018 erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

Die unterschiedlichen Zulässigkeiten sind innerhalb der einzelnen Baufelder festgeschrieben. Im hinteren Bereich des Plangebietes befinden sich Baufelder ausschließlich für Einzelhäuser. Damit ist Flexibilität bei der Aufteilung der Grundstücke gewährleistet und es wird dennoch sichergestellt, dass keine unverhältnismäßig großen Baukörper entstehen.

### 7.5 Höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird im hinteren Bereich WA1 auf max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt. Im Bereich WA2 werden je Baufeld maximal 6 Wohneinheiten zugelassen. Die Begrenzung erfolgt um in der Ortsrandlage eine zu starke Verdichtung zu verhindern. Um hier zu einer normalen, für Lette angemessenen Entwicklung zu kommen, ist eine Beschränkung der Wohneinheiten sinnvoll.

### 7.6 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist bei Einzelhausbebauung mit 400 m<sup>2</sup> festgelegt. Diese Festsetzung schließt eine ungewollte und im Umfeld nicht vorhandene Verdichtung aus und bildet die Grundlage für das Einhalten der vorgegebenen Grundflächenzahl von 0,4.

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

WA1: Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Vorgaben der BauONW 2018 in der aktuellsten Fassung sind zu beachten. Wenn Garagen oder Carports an öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen angrenzen, ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten und eine Anpflanzung mit heimischen Sträuchern (mind. Höhe 1,00 m) oder mit Rank- und Kletterpflanzen vorgeschrieben.

Die Regelungen dienen insgesamt dazu, ein städtebaulich verträgliches Bild innerhalb des Baugebietes zu erhalten, ohne die sogenannten „Vorgärten“ als „halböffentliche Räume“ mit unverträglichen baulichen Anlagen zu belasten. Um dieses Ziel zu erreichen, besteht für die Garagen und Carports, die an öffentliche Flächen direkt angrenzen, die Verpflichtung einer Eingrünung.

WA2: Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen, oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zulässig. Entlang der Coesfelder Straße ist die Außenseite von Nebenanlagen vollflächig zu begrünen.

Stellplätze sind auch außerhalb der vorgegebenen Flächen für Nebenanlagen möglich. Eine flächenmäßige Beschränkung für Stellplätze erfolgt durch die festgesetzte Grundflächenzahl, die eine unverhältnismäßige Verdichtung ausschließen soll.

## 7.8 Verkehrsflächen

Der gesamte innere Erschließungsbereich wird nicht als öffentliche Verkehrsfläche, sondern als „Privatstraße“ mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Diese private Verkehrsfläche ist mit einer Zufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche und damit an den Ortsbereich von Lette angeschlossen. Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz ist damit vorhanden. Die „Privatstraße“ ist als „Wohnweg“ mit einer Breite von 6,00 m geplant. Um die direkte Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel (Bushaltestelle „Coesfelder Straße“) und die Anbindung an den vorhandenen Rad- und Fußweg zu optimieren, wird ein ausschließlich für Radfahrer und Fußgänger angelegter Stichweg mit 1,75m Breite zur „Coesfelder Straße“ angelegt.

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

Innerhalb der vorgegebenen Breite ist der Begegnungsfall LKW/PKW möglich. Die zusätzlich erforderlichen seitlichen Begegnungsflächen sind durch die Vorgaben zur „Vorgartengestaltung“ und zu den Einfriedigungen sichergestellt.

Am Ende des Wohnweges befindet sich ein Wendehammer, der für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (z. B. 3-achsiges Müllfahrzeug) konzipiert wurde. Neben den geplanten Stellplätzen im privaten Straßenraum werden mind. 3,50 m verbleiben, um ein Durchfahren mit LKWs zu ermöglichen. Die Stellplätze werden einseitig angeordnet, um den Charakter eines verkehrsberuhigten Bereiches zu erhalten. Die Standorte der Stellplätze in der Verkehrsfläche sind im Bebauungsplan bereits dargestellt. Im Zuge

eines eventuell möglichen Wohnquartiers „Lette- Horstesch II“ (s. Potentialfläche angemeldet zum Regionalplan) ist der Ausbau des Wirtschaftswegs mit beidseitigem Gehweg zumindest formal in der Planung zu berücksichtigen.

Um diesen Sachverhalt später realisieren zu können, wird ein ca. 4,00 m breiter Streifen parallel der Fläche des Wirtschaftsweges vorgehalten. Es ist vorgesehen, dass die Stadt Coesfeld den Streifen westlich des Einfahrtsbereichs vom Projektentwickler übernimmt. Um den Bebauungsplan später nicht ändern zu müssen, wird die Fläche im Bebauungsplan bereits als Verkehrsfläche festgesetzt. Soweit und solange kein Straßenausbau erfolgt, soll die Fläche als Grünfläche genutzt werden (Natur auf Zeit).

## 7.9 Ver- und Entsorgung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Änderungen und Ergänzungen der Ver- und Entsorgungssysteme erforderlich. Das Plangebiet liegt mit seiner östlichen Seite an der „Coesfelder Straße“. Hier sind die Erschließungssysteme im Bestand vorhanden.

Die Erschließung der Grundstücke wird von der „Coesfelder Straße“ und über die private Verkehrsfläche aus erfolgen. Entlang des Wirtschaftsweges wird vom Geltungsbereich ein ca. 4 m breiter Grundstücksstreifen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

### Entwässerungsplanung- Schmutzwasser

Das Abwasserwerk hat die grundsätzliche Möglichkeit der Beseitigung der Schmutzwässer positiv geprüft. Das Abwasser der Grundstücke wird über einen jeweils eigenen Übergabeschacht an einen Freigefällekanal in der privaten Verkehrsfläche zum Mischwasserkanal in der „Coesfelder Straße“ geleitet.

### Entwässerungsplanung- Regenwasser

Gemäß § 44 Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Im Baugrundgutachten (GeoConsult, Dülmen 28.08. 2023) wurde anhand von Laborversuchen festgehalten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser in den anstehenden Böden durchaus möglich ist.

*Auszug aus dem Gutachten: „... Zur Erkundung des Untergrundes wurden im Bereich des Bauungsgebietes insgesamt sechs Rammkernsondierungen und eine*

*Rammsondierung niedergebracht. Der bautechnisch relevante Untergrund setzt sich unterhalb der humosen Oberböden zunächst verbreitet aus schwach schluffigen Flugdecksanden in lockerer Lagerung zusammen. Darunter folgen die überwiegend bindig ausgeprägten Dülmener Sandmergel (meist sandig-tonige Schluffe in weicher bis steifer Konsistenz). Diese werden von den verwitterten bis unverwitterten Sandmergelsteinen der Oberkreide unterlagert.*

*Freies Grundwasser wurde im Zuge der Baugrunduntersuchungen im Februar 2022 nicht angetroffen. Die maximalen Grundwasserstände im Untersuchungsbereich sind bei etwa +83 mNN zu erwarten.*

*Eine Versickerung von Niederschlagswasser in den im Untersuchungsbereich anstehenden Böden erscheint prinzipiell als umsetzbar. Der anzusetzende Bemessungs-Durchlässigkeitsbeiwert kann mit  $k_{f,Bem} = 1 \cdot 10^{-6}$  m/s angenommen werden, der mittlere höchste Grundwasserstand i.S.d. DWA-Regelwerkes liegt bei +82 mNN. Versickerungsanlagen dürfen daher maximal bis in ein Niveau von +83 mNN in den Untergrund reichen und sind daher lediglich sehr flach auszuführen.*

Die anfallenden Regen- und Oberflächenwässer werden auf den einzelnen Grundstücken über die nichtbebauten Grundstücksflächen versickert.

Unterstützt werden diese Versickerungsplanungen durch die Festsetzung von begrünten Dächern für alle Flachdächer und der Verwendung von versickerungsfähigen Belägen wie Rasenfugenpflaster und Sickersteinpflaster für die privaten Einfahrtsflächen.

Die Grundstücksflächen werden ca. 15 cm tiefer geplant als die private Verkehrsfläche, sodass über die gesamte nicht bebaute Fläche jedes einzelnen Grundstückes eine Versickerung stattfinden kann. Die geplanten Fußbodenoberkanten der Erdgeschosse werden ca. 15-20 cm über der privaten Verkehrsfläche liegen. Alternativ können auch Mulden-Rigolen-Systeme die Versickerung und Rückhaltung sicherstellen. Diese sind im Einzelfall durch den Entwässerungsantrag auf ihre Funktionalität nachzuweisen.

Der Nachweis der Versickerung wird von einem Fachbüro mit dem 100-jährlichen Regenereignis geführt, welches die maximale Beregnung darstellt. Bei normalen Regefällen werden die künftigen Nutzer der Grundstücke eine geringe Vernässung von Teilbereichen zu berücksichtigen haben, jedoch wird durch die Versickerungsfähigkeit der Flächen ein konstanter Abfluss bewirkt.

Für die neuen Wohnflächen wird für jedes Grundstück ein Antrag auf Genehmigung zur Einleitung in das Grundwasser beim Kreis Coesfeld gestellt.

Um die Grundwasserneubildung durch die künftige Versiegelung von Flächen soweit wie möglich zu unterstützen, wird festgesetzt, dass die befahrbaren Flächen der

Privatstraße ebenfalls mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind. Die befahrbaren Flächen werden derart mit Gefälle zu einem Straßeneinlauf geplant, das überschüssiges Regenwasser über eine Regenwasserleitung gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet wird.

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

#### Überflutungsschutz

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen. Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 20 cm höher als die private Erschließungsstraße zu legen. Alle weiteren Zutrittsöffnungen sind gegen Überflutung bzw. drückendes Wasser zu sichern. Ein weiterer, fußläufiger Stichweg zur „Coesfelder Straße“ ermöglicht bei Überflutung das Regenwasser aus dem Gebiet abfließen zu lassen.

#### Rückstausicherung

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

#### Ver- und Entsorgung

Die Abfallbeseitigung ist durch eine städtische Satzung auch für die neu entstehenden Wohnbauflächen verbindlich geregelt. Die Bewohner der neuen Gebäude werden die Entsorgungsbehälter an der „Coesfelder Straße“ zu den jeweiligen Entsorgungsterminen aufstellen.

Das Bebauungsplangebiet ist an die in der „Coesfelder Straße“ bestehenden Versorgungseinrichtungen Gas, Wasser und Strom der Stadtwerke Coesfeld und den Telekommunikationsversorgern anzuschließen. Am Rande des Bebauungsplanes wird zur Errichtung eines Trafos eine Fläche für Versorgung festgelegt. Die Anschlussleitungen können mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht in das Gebiet verlegt werden. Die Verlegung der Leitungen erfolgt innerhalb der privaten Verkehrsflächen.

Es dürfen keine Einwirkungen entstehen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder



gefährden. Zwischen dem Versorgungsträger und dem Erschließungsträger sind vertragliche Vereinbarungen abzuschließen, in denen Rechte und Pflichten zwischen den Vertragspartnern geregelt werden. Diese sind die Grundlage für die grundbuchliche Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten.

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine Abstimmung aller Versorgungsträger zur Koordinierung der Maßnahmen erforderlich. Dabei sind auch die geplanten Grünstrukturen zu berücksichtigen.

#### Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gem. DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ Abschnitt 5 i.V.m. Tabelle 1 des zugehörigen Arbeitsblattes für allgemeine Wohngebiete mit bis zu drei Vollgeschossen und einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung, eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich. Da keine geeigneten sonstigen Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung stehen, kann zur Sicherstellung der Grundversorgung auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden. In der unmittelbaren Nähe befinden sich zwei Unterflurhydranten, einer am Anfang der „Paßstiege“ (vor Haus Nummer 4) und der zweite am Anfang des „Jansweg“ (vor Haus Nummer 42), die eine Wassermenge von 96m<sup>3</sup>/h liefern können. Auf der Grundlage der vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Coesfeld und den Stadtwerken vom 01.01.2015 kann das erforderliche Löschwasservolumen somit über das Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Die Löschwasserversorgung ist im hier notwendigen Grundschutz (48m<sup>3</sup>/h) sichergestellt.

#### 7.10 Passive Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Nähe der geplanten Baukörper zur „Coesfelder Straße“ ist mit den üblichen Lärmbelastungen einer innerörtlichen Durchgangsstraße durch den Straßenverkehr zu rechnen, die eine Überprüfung durch einen Gutachter erfordern. Die Informationen aus der schalltechnischen Untersuchung zum Bauleitplanverfahren des „Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH“ sind zur weitergehenden Information als Anlage zur Begründung beigefügt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass aktive Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden nicht erforderlich sind. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen enthalten die textlichen Festsetzungen jedoch Vorgaben zur Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen für Aufenthalts- und Schlafräume. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Vorgaben zur Nutzung geeigneter Baumaterialien und um Empfehlungen zur Verwendung von Lärmschutzgrundrissen, (Anordnung der Schlaf- und Aufenthaltsräume an der zur „Coesfelder Straße“ abgewandten Seite) oder die Verwendung von

schallgedämmten, evtl. fensterunabhängigen Lüftungen für Schlafräume. Diese Festsetzung gilt für die Gebäude entlang der „Coesfelder Straße“. Für alle anderen Gebäude sind keine über das zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Beurteilung des angrenzenden Gewerbebetriebes, hier eine Tankstelle mit Waschstraße und einer Lagerhalle für historische PKW, durch den Lärmschutzgutachter hat ergeben, dass auch bei einer Nutzung bis an die Grenze zum heutigen Wirtschaftsweg innerhalb des Plangebietes die für allgemeine Wohngebiete geltenden Werte eingehalten werden. Diesbezüglich sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

### 7.11 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Durchgrünung des Plangebietes wird gem. § 9 (1) Nr.25a BauGB festgesetzt, dass für die zukünftigen Grundstücksflächen zusätzliche Baumpflanzungen erforderlich werden. Für Grundstücke mit Ein- oder Zwei- Familienhäusern werden zwei Baumpflanzungen je Grundstück vorgeschrieben, für die Grundstücke der Mehrfamilienhäuser sind es jeweils vier Baumpflanzungen je Grundstück.

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

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

### 7.12 Gestalterische Festsetzungen

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

Firstrichtung, Firshöhe

Die Festsetzungen zu Firstrichtung und Höhe dienen dazu, gestalterische Fehlentwicklungen und eine dadurch hervorgerufene „Disharmonie“ zu verhindern.

Die vorgegebene Hauptfirstrichtung ist traufständig zu den Erschließungsstraßen und entlang des Ortsrandes und dient der Erhaltung des ortstypischen Erscheinungsbildes.

#### Dachform und Dachneigung

Alle Wohngebäude sind mit Satteldächern auszuführen. Untergeordnete bauliche Anlagen oder Dachflächen die in orthogonaler Betrachtung nicht eingesehen werden können, sind auch mit einem Flachdach zulässig. Somit sind Garagen, Carports und andere Nebengebäude nach § 14 BauNVO auch mit einem Flachdach möglich.

Damit wird ein Zugeständnis an die Gestaltungsvielfalt gemacht. Nebenanlagen sind vom Grundsatz her dem Hauptbaukörper schon untergeordnet und insoweit ebenfalls mit Flachdach zugelassen.

#### Dacheinschnitte und Dachaufbauten

Dachaufbauten, -einschnitte und Zwerchhäuser sind im WA1 auf Höhe des dritten Geschosses, im WA2 auf Höhe des vierten Geschosses unzulässig. Die Summe der Dachaufbauten bzw. -einschnitte, Zwerchhäuser und Vorbauten darf 65 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Dachgauben sind nur als Schlepp-, Flachdach-, Satteldach-, Spitz- oder Giebelgaube zulässig. Flachdachgauben dürfen die zulässige Traufhöhe um 1,0 m überschreiten. Zum First des Hauptgebäudes ist ein vertikal gemessener Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

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

#### Materialien und Farbgebung

Hochglänzende und reflektierende Materialien sind generell im gesamten Baugebiet ausgeschlossen. Bei der Verwendung von Solartechnik sind reflexionsfreie Module zu nutzen. Das Verbot von reflektierenden und hochglänzenden Materialien ergeht zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Das Verbot ist erfolgt, um „weitläufig störend wirkende mögliche Lichtreflektionen“ zu vermeiden. Die Bezeichnung „hochglänzend“ ist in der Produktpalette der Hersteller von Baumaterialien eingeführt und findet dort auch Verwendung.

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

### Einfriedungen

Generell sind Einfriedungen nur in Form von lebenden Hecken der Gehölzliste Nr. 2, oder Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Stabgitterzaun), auf der dem Haus zugewandten Seite der vorgepflanzten Hecken, in maximal gleicher Höhe, zulässig. Die vorgegebenen Höhen orientieren sich an den Vorgaben der Landesbauordnung NRW. Bezugshöhe für die Einfriedungen ist das jeweilige natürliche Geländeniveau.

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

Entlang der Nord-Westlichen und Süd-Westlichen Grenze des Geltungsbereiches wird eine Heckenanpflanzung verbindlich festgesetzt.

Eine Heckenanpflanzung auf den Flächen entlang der „Coesfelder Straße“ wird verbindlich festgesetzt und auf eine maximal zulässige Höhe von 1,0 m beschränkt.

Entlang der Süd-Westlichen Grenze sind auch blickdichte Einfriedungen (z.B. Holzzäune) bis zu einer Höhe von 2,0 m, zusätzlich zur Heckenpflanzung, auf der dem Haus zugewandten Seite der vorgepflanzten Hecken, zulässig.

Die Festsetzungen ermöglichen eine durchgrünte Ortsrandausbildung, sowie die Möglichkeit eines Sichtschutzes, der die Grundstücke des WA1 vor den Auswirkungen der zukünftigen Erschließung weiterer Baugebiete schützt.

### Abfallbehälter

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

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

Weitere gestalterische Regelungen werden gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 89 BauO NRW bewusst nicht getroffen, um eine größere Flexibilität für die Bauwilligen zu ermöglichen.

Zur Entleerung der Abfallbehälter werden diese entlang der „Coesfelder Straße“ an der Gehwegkante aufgestellt. Somit ist es nicht erforderlich, dass das Entsorgungsfahrzeug in die „Privatstraße“ fährt.

## 8. Umweltbelange

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

### 8.1 Immissionsschutz

Nach § 1 (6) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Aufgrund der Nähe der geplanten Baukörper zur „Coesfelder Straße“ ist mit Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr zu rechnen, die eine Überprüfung durch einen Gutachter erfordern. Eine beim „Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH“ beauftragte schalltechnische Untersuchung zum Bauleitplanverfahren ist zur weitergehenden Information als Anlage zur Begründung beigefügt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Grund der von dem Verkehr auf der „Coesfelder Straße“ ausgehenden Lärmimmissionen für die innerhalb des Plangebietes zulässigen schutzwürdigen Nutzungen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, da die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete in den zur „Coesfelder Straße“ orientierten Teilbereichen des Plangebietes überschritten werden.

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

Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz erforderlich sind. Die im Rahmen des Schallgutachtens ermittelten Lärmpegelbereiche sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Die Beurteilung des angrenzenden Gewerbebetriebes „ARAL- Tankstelle mit Nebenanlagen“ durch den Lärmschutzgutachter hat ergeben, dass innerhalb des Plangebietes die für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte der DIN 18005/07.02 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm/08.98 im

Beurteilungszeitraum Tag eingehalten werden. Eine vorliegende Erweiterungs- und Änderungsplanung mit einer größeren Werkstatt, einer neuen Waschanlage und neuen Elektro-Schnell-Ladesäulen ist in der schalltechnischen Untersuchung mit einbezogen worden. Diesbezüglich sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

Die Ansiedlung von Störfallbetrieben (gem. Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 154 „Wohnquartier Lette Nord“ nicht zulässig. Weiterhin befinden sich im Umfeld des Planungsgebietes keine Störfallbetriebe. Im Coesfelder Stadtgebiet gibt es lediglich zwei Störfallbetriebe, die einen Achtungsabstand erfordern:

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

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

## 8.2 Bodenschutz / Grundwasserschutz

Die Versiegelung durch Wohngebäude, Nebenanlagen und befestigter Flächen wird zugunsten einer vom Grundsatz her sinnvollen Nachverdichtung des Wohnstandortes in Kauf genommen.

## 8.3 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen seit der Novelle des BauGB 2011 dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Als strategische Grundlage für die Energie- und Klimapolitik der Stadt Coesfeld in den nächsten Jahren ist ein integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept erarbeitet worden.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß §1a (5) BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Das Ziel des Klimaschutzes ist die Minderung der Treibhausgasemissionen, die als Hauptursache der globalen Erderwärmung gelten.

Einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen leisten, auf der Ebene der Stadtentwicklung, kompakte Siedlungsstrukturen, die Vermeidung von Verkehrsemissionen, die Freihaltung der Frischluftschneisen, die Schaffung von Freiflächen und die Reduzierung der Bodenversiegelung; auf Gebäudeebene sind ein geringer Energieverbrauch, die energieeffiziente Wärme- und Kälteerzeugung, die

Nutzung regenerativer Energien, sowie Dach- und Fassadenbegrünungen zu nennen.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Entwicklung einer Wohnbaufläche angrenzend an den bestehenden Siedlungsrand. Eine Deckung des Bedarfs nach Baugrundstücken allein durch Maßnahmen der Innenentwicklung ist, wie oben dargestellt, nicht möglich. Aufgrund der Nähe des Änderungsbereichs zu den bestehenden Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen in Coesfeld werden die aus der Planung künftig resultierenden Verkehrsbewegungen und die damit verbundenen Emissionen soweit als möglich reduziert. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans kommt es aufgrund der umgebend vorherrschenden Freiraumstrukturen zu keiner erheblich negativen Beeinträchtigung auf das Siedlungsklima.

Als *Klimaanpassung* werden Maßnahmen bezeichnet, die dazu dienen, die Folgen des Klimawandels möglichst unbeschadet zu überstehen. Der aufgestellte Bebauungsplan schreibt die Verwendung von versickerungsoffenen Belägen für alle befestigten Flächen vor. Damit wird die Grundwasserneubildung unterstützt und die Trockenperioden des Sommers ausgeglichen.

Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungs- oder Risikogebiet. Der Bauleitplanung liegt ein Niederschlagswasserkonzept zur schadlosen Ableitung des Niederschlages zugrunde. Vorhandene Vorfluter direkt angrenzend tragen dafür Sorge, dass die Niederschlagswässer bei einem 100-jährigen Hochwasser schadlos über das natürliche Geländeniveau abfließen können.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

#### 8.4 Artenschutz

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

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

Die artenschutzrechtliche Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass für die

Errichtung des „Wohnquartiers Lette Nord“ bei Beachtung der nachstehenden

konfliktmindernden Maßnahmen:

- kein Baubeginn / kein Abriss in der Hauptbrutzeit der Vögel (15.03. bis 30.06.)
- ökologische Baubegleitung „Gebäudeabriss“ (01.03. bis 30.11.) mit Ein- / Ausflugkontrollen
- ggf. Bereitstellung von Fledermaus-Ersatzquartieren

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

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

## 9. Verkehrliche Auswirkungen der Planung

Zur Vorbereitung eines zukünftigen Baugebietes westlich des Plangebietes wird ein Streifen von ca. 4,00 m dem vorhandenen Wirtschaftsweg zugeschlagen und als Verkehrsfläche festgesetzt. Bis zu dieser zukünftigen Nutzung wird dieser Streifen „Grünfläche auf Zeit“. Die Verkehrserzeugung wird sich durch die neu hinzukommenden Nutzungen verändern. Allerdings in einem nur geringen Umfang über den vorhandenen Wirtschaftsweg und eine bereits vorhandene, gut ausgebaute Straßenanbindung, über die „Coesfelder Straße“.

Da in Summe nur ca. 18 Wohneinheiten entstehen werden, ist die Zunahme des Verkehrs nur von untergeordneter Bedeutung.

## 10. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

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

Siehe hierzu auch 7.9 Ver- und Entsorgung.

## 11. Sonstige Belange

### 11.1 Bodendenkmäler



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

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, Knochen und andere Überreste pleistozäner Wirbeltiere der Weichsel-Zeit aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist gem. Denkmalschutzgesetz der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden. Die Entdeckungsstätte ist auf dem Gelände in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW).

Der LWL-Archäologie für Westfalen bzw. dem Amt für Bodendenkmalpflege oder einem seiner Beauftragten oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Allerdings ist bei der Grundstücksvornutzung nicht mit Funden zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 11.2 Kampfmittel / Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aufgrund der früheren bekannten Nutzungen keine Altlasten bekannt.

Die Überprüfung des Gebietes durch den Kampfmittelräumdienst hat ergeben das für das Bauvorhaben eine Oberflächensondierung erforderlich wird. Vor Baubeginn sollte eine systematische Absuche für den Bereich der zu bebauenden Grundfläche (nach bauseitigem Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden) erfolgen.

Um sicher auszuschließen, dass eine Gefahr von eventuell möglichen Funden ausgeht, ist auf dem Bebauungsplan sowohl für Kampfmittel als auch für Altlasten ein Hinweis zum Umgang mit einem Fund aufgeführt.

## 11.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für das Bebauungsplangebiet sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich. Die Privatstraße als innerer Erschließungsstich ist eine nicht öffentliche Fläche. Daher

sind für die Ver- und Entsorgungsträger Geh- Fahr- und Leitungsrechte als Grunddienstbarkeiten grundbuchlich zu sichern, welche die Benutzung durch die Träger der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sicherstellen.

#### 11.4 Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“ im Eigentum des Landes NRW. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

#### 12. Bodenordnende Maßnahmen

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

#### 13. Realisierung und Kosten

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

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

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

#### 14. Flächenbilanz

Wohnbaufläche	3.161 m <sup>2</sup>	80,45%
Private Verkehrsfläche	448 m <sup>2</sup>	11,40%
öffentliche Verkehrsfläche	320 m <sup>2</sup>	8,15%
Fläche Geltungsbereich	3.929 m <sup>2</sup>	100%

## 15. Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m. § 1(6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichtes umfasst im Wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplanes. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraumes.

Der Umweltbericht mit Bilanzierung ist Bestandteil der Begründung liegt in der Anlage bei.

## 16. Anlagen, Gutachten und Fachbeiträge

Für diesen Bebauungsplan werden folgende Fachbeiträge bzw. Gutachten verwendet:

- Ökon GmbH / Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 154 „Wohnquartier Lette Nord“ - Münster, 02.11.2021
- Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH: Schalltechnische Untersuchung gemäß DIN 18005 zum Bebauungsplan Mai 2024
- Ing. Büro GEO Consult aus Dülmen: Baugrundgutachten und die Bewertung der Versickerungsfähigkeit vom 28.08.2023
- Ökon GmbH / Umweltprüfung mit Umweltbericht und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 154 „Wohnquartier Lette Nord“ - Münster, Mai 2024

Im Auftrag der Stadtverwaltung Coesfeld, den 15.05.2024

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