



## **Begründung**

(gem. § 2a Abs. 1 BauGB)

zum

**Bebauungsplan Nr. 147**

**„Kalksbecker Heide“**

**Planungsträger: Stadt Coesfeld**

**Planung:**



**SWO**  
STADTPLANUNG

ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte  
Alter Kasernenring 12 · 46325 Borken · Tel. 02861 9201-0  
[www.swo-vermessung.de](http://www.swo-vermessung.de) · [info@swo-vermessung.de](mailto:info@swo-vermessung.de)

**Projekt Nr. 29036**

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
I. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“ .....	5
<b>1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>5</b>
1.1 Rechtsgrundlagen .....	5
1.2 Planungsanlass / Erfordernis .....	5
1.3 Planungsziel .....	7
1.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen/Bodenschutz .....	7
1.5 Klimaschutz und Stadtentwicklung .....	8
1.6 Verfahren .....	12
<b>2 Beschreibung des Geltungsbereiches</b> .....	<b>12</b>
2.1 Lage des Plangebietes .....	12
2.2 Geltungsbereich .....	13
2.3 Bestandssituation .....	15
2.4 Städtebauliche Konzeption .....	19
2.5 Erschließung .....	21
2.5.1 Verkehrliche Erschließung .....	21
2.5.2 Soziale Infrastruktur .....	23
2.5.3 Ver- und Entsorgung .....	23
2.5.3.1. Wasser- und Löschwasserversorgung .....	23
2.5.3.2. Schmutzwasser .....	24
2.5.3.3. Niederschlagswasser .....	24
2.5.3.4. Energieversorgung .....	27
2.5.3.5. Telekommunikation/Richtfunkstrecke .....	29
2.5.3.6. Postdienstleitungen .....	29
2.5.3.7. Abfallentsorgung .....	29
<b>3 Planungsalternativen</b> .....	<b>29</b>
<b>4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und dem Regionalplan</b> .....	<b>30</b>
4.1 Regionalplan .....	30
4.2 Flächennutzungsplan .....	32
<b>5 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>33</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	33
5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) .....	33
5.1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA) .....	34
5.2 Anzahl der Wohnungen .....	34
5.3 Maß der baulichen Nutzung .....	35
5.4 Bauweise .....	38
5.5 Überbaubare Grundstücksflächen .....	38
5.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	38
5.7 Straßenverkehrsfläche und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung .....	39
5.8 Zu-/Abfahrtsverbot .....	41
5.9 Grünflächen .....	41
5.10 Erhaltungsgebot .....	41
5.11 Pflanzgebote .....	43
5.12 Regelung des Wasserabflusses .....	45

5.13	Zeitlich befristete Festsetzung (Baustellenzufahrt) .....	45
5.14	Immissionsschutz .....	46
5.15	Gestalterische (bauordnungsrechtliche) Festsetzungen .....	48
6	Umweltauswirkungen .....	53
6.1	Umweltbericht .....	53
6.2	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung .....	53
6.3	Externe Ausgleichsflächen .....	53
6.4	Artenschutz .....	54
7	Sonstige Auswirkungen der Planung .....	55
7.1	Immissionsschutz .....	55
7.1.1	Immissionen .....	55
7.1.2	Emissionen .....	58
7.2	Altlasten .....	59
7.3	Kampfmittelgefährdung .....	59
7.4	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	60
8	Umsetzung der Planung .....	60
9	Flächengliederung .....	60
10	Quellenverzeichnis .....	62
II.	Anhang .....	63

**Anlage 1** Umweltbericht (Entwurf) zum Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“  
Stand: 19.08.2021. Bearbeitung: SWO Stadtplanung, Alter Kasernenring 12, 46325  
Borken

**Anlage 2** Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I und II für das Bauvorhaben Wohnen  
an der Kalksbecker Heide im Rahmen der Bebauungsplanentwicklung für das Wohn-  
gebiet in 48652 Coesfeld, Kalksbecker Heide, Stand: 18.10.2020, Aktualisierung der  
Fassung vom 14.05.2017, Bearbeitung: Feldbiologe/Ökologe Friedrich Pfeifer, Müh-  
lenweg 38, 48683 Ahaus

**Anlage 3** Geruchsgutachten zum Bebauungsplan „Kalksbecker Heide“ in 48653 Co-  
esfeld, Projekt-Nr. G-5162-01, Stand: 29.01.2020. Bearbeitung: Sachverständigenin-  
genieurbüro Richters & Hüls, Erhardstraße 9, 48683 Ahaus

**Anlage 4** Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose – Aufstellung des Be-  
bauungsplanes Nr. 147 „Kalksbecker Heide“ in 48653 Coesfeld, Untersuchung der  
Geräuscheinwirkungen durch den öffentlichen Straßenverkehr, Bericht Nr. L-5162-  
01/4, Stand: 20.11.2020, Bearbeitung: Sachverständigeningenieurbüro Richters &  
Hüls, Erhardstraße 9, 48683 Ahaus

**Anlage 5** Baumgutachten, mehrere Bearbeitungsstände: 09.11.2020, 16.11.2020,  
Bearbeitung: Hans-Hermann Stöteler, Hoher Weg 33, 48683 Ahaus-Wüllen, Pläne,  
Stand: 18.11.2020, Bearbeitung: Architekten Tenhündfeld GmbH, Hamalandstraße  
89, Ahaus-Wessum

**Anlage 6** Energiekonzept Wohngebiet „Kalksbecker Heide“ Coesfeld, Stand:  
14.08.2020, Bearbeitung: Gertrec GmbH Ingenieurgesellschaft, Martin-Kremmer-Str.  
12, 45327 Essen

**Anlage 7** Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“ in Coesfeld, Projektnummer 3.2023, Schlussbericht, Stand: August 2021, Bearbeitung: Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Universitätsstraße 142, 44799 Bochum

## Abbildungsverzeichnis

	<u>Seite</u>
Abbildung 1: Lage des Plangebietes rot eingekreist.....	13
Abbildung 2: Lage des Geltungsbereiches .....	14
Abbildung 3: Baumbestände aus Artenschutzprüfung, 2017 .....	16
Abbildung 4: Wohnbebauung in zweiter Reihe, Kalksbecker Weg .....	17
Abbildung 5: Bäume mit Vogelstange am Kalksbecker Weg 120 .....	18
Abbildung 6: Kleine Heide, Blickrichtung Norden, kurz vor Anbindung Rotdornweg	18
Abbildung 7: Hochwasserrückhaltebecken südlich der Bundesstraße 525 .....	19
Abbildung 8: Städtebauliches Konzept .....	21
Abbildung 9; Ausbau Hochwasserrückhaltebecken Kalksbecker Bach zum Regenrückhaltebecken mit Schützenfestplatz.....	27
Abbildung 10: Flächennutzungsplan vor 82. Änderung mit grau umrandeten Änderungsbereich .....	32
Abbildung 11: 82. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	33
Abbildung 12: Schallschutzschirm, Gabionen, Schnitt.....	47
Abbildung 13: Schutzempfehlungsbeispiel für Außenwohnbereiche Bundesstraße 525 .....	48
Abbildung 14: Schutzempfehlungsbeispiel für Außenwohnbereiche Kalksbecker Weg .....	48
Abbildung 15: Geruchsimmissionsprognose.....	56

## Tabellenverzeichnis

	<u>Seite</u>
Tabelle 1: Klimakonzept Coesfeld: Handlungsfeld 3.3 Klimaziele in der Bauleitplanung.....	8
Tabelle 2: Klimakonzept Coesfeld 5.2 Einsatz von Versickerungspflaster an versiegelten Parkplatzflächen.....	10
Tabelle 3: Klimakonzept Coesfeld 5.5 Klimagerechte Stadtentwicklung / Klimaanpassung.....	11
Tabelle 4: Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches .....	14
Tabelle 5: 82. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	33
Tabelle 6: Festgesetzte Baumerhaltung .....	42
Tabelle 7: Nutzungsgliederung des Plangebietes ohne Beiblatt 2.....	61

# **I. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“**

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

Der Rat der Stadt Coesfeld begründet die Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Kalksbecker Heide“ und deren Einzelheiten wie folgt.

## **1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Die Rechtsgrundlagen sind im Bebauungsplan aufgelistet.

### **1.2 Planungsanlass / Erfordernis**

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 11.04.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“ gem. § 2 Abs.1 BauGB gefasst.

Die Stadt Coesfeld beabsichtigt nach § 1 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne aufzustellen, wenn dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Sie plant aufgrund der hohen örtlichen Nachfrage bis 66 Ein- / Zweifamilienhausgrundstücke, 10 Doppelhaushälftengrundstücke und 3 Mehrparteienhausgrundstücke zwischen Kalksbecker Weg und Bundesstraße 525 im Südosten der Coesfelder Siedlungslage. Diese Zahlen sind abschließend mit dem Projektentwickler als Ziel vereinbart worden. Es fehlt an einer gesetzlichen Grundlage zur Begrenzung der Wohnbaugrundstücke. Die tatsächliche Anzahl ergibt sich aus der Wohngebietsvermessung.

Die Wohneinheiten begrenzt der Bebauungsplan für die Einzel- und Doppelhausgrundstücke auf 2 und bei Mehrparteienhäusern auf 4. Um in den Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften Einliegerwohnungen zu ermöglichen (z.B. Pflegekraft), wurde die maximale Zahl der Wohneinheiten auf 2 festgesetzt. Erfahrungswerte in Coesfelder Wohngebieten zeigen, dass etwa 110 Wohneinheiten anzunehmen sind, da die Anzahl von Grundstücksteilung, Wohnform und Anzahl der tatsächlich realisierten Wohnungen abhängt. Nach den Festsetzungen und dem derzeitigem Teilungsentwurf können bis zu 164 Wohnungen entstehen.

Für eine Einschätzung des Baumbestands im Plangebiet wurde ein Baumgutachten in Auftrag gegeben. Der Baumgutachter hat lediglich die Eiche Nr. 37 als erhaltenswert eingestuft - siehe Kapitel 5.10 auf der Seite 41. Das Gutachten wurde von einem städtischen Baumfachmann geprüft und die Bäume selbst vor Ort angeschaut. Auf dieser Basis hat die Stadt Coesfeld andere Kriterien an erhaltenswerten Baumbestand aufgestellt, demnach werden 13 Bäume als erhaltenswert eingestuft. Die erhaltenswerten Bäume erschweren die Überplanung und die Bebauung des Gebiets. Der alte Hofbaumbestand lässt eine typische Einzel- und Doppelhausarchitektur nicht zu. Die Baumerhaltung soll aber nicht dazu führen, dass weniger Wohnungen entstehen, weshalb sich auf diesen Grundstücken der Bau von Mehrparteienhäusern anbietet. Bei Festsetzung von bis zu vier Wohneinheiten pro Gebäude in den Bereichen können ökologische und ökonomische Rauminteressen vereinigt werden. Ansonsten sind maximal zwei Wohnungen vorgesehen.

Die Stadt Coesfeld hat einen Bedarf an Wohnbauflächen bis zum Jahr 2044 von rund 37 ha. Ausreichende Flächen zur Deckung der hohen örtlichen Nachfrage in bestehenden Wohngebieten und im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB stehen nicht in dem erforderlichen Maße zur Verfügung. Die aktuellen Coesfelder Wohnbaulandreserven von ca. 10 ha reichen zur Deckung des Bedarfs bei weitem nicht aus. Dieser Bebauungsplan befriedigt mit ca. 4,3 ha privater Wohnbaugrundstücksfläche ohne Erschließungsstraßen (Plangebiet ca. 5,8 ha) nur teilweise den Bedarf. Die kontinuierliche Bauinteressentennachfrage bei der Stadt Coesfeld unterstreicht das dringende Handlungserfordernis. Ihnen können so gut wie keine Flächen mehr angeboten werden, weil die verfügbaren Wohnbauflächen nahezu vollständig veräußert sind.

Eine Nachverdichtung von Wohnbaugebieten unterstützt die Stadt Coesfeld z. B. im Bereich der Adolf-Meyer-Straße. Sie sind aber nur in begrenztem Umfang möglich und nicht alle Grundstücke stehen nach Beschluss der zusätzlichen Baurechte dem Bau.landmarkt zur Verfügung. Auch die Wohnbaulandentwicklung an der Borkener Straße / Lindenallee „Bernings Esch“ mit mittelfristig bis zu 200 Ein- und Zweifamilienhäusern und ggf. auch Mehrfamilienhäuser kann den Bedarf bis 2044 alleine nicht decken.

Diese Planung vollzieht sich im Siedlungsbereich des Regionalplanes – siehe Punkt 4.1 auf der Seite 30 – und ist somit bereits durch die überkommunale Planung als Wohnbaufläche vorgesehen. Die Stadt Coesfeld hat die Möglichkeit bisher nicht genutzt, denn die Flächen im Dreieck Kalksbecker Weg, Kleine Heide und Bundesstraße 525 sind unbeplant. Die zulässige Bebauung richtet sich zurzeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im

Zusammenhang bebauten Ortsteile) und § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich). Zur Umnutzung der Hofstellen und landwirtschaftlichen Flächen für Wohnbaulandgrundstücke ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Kalksbecker Heide“ erforderlich.

### 1.3 Planungsziel

Die Stadt Coesfeld beabsichtigt die Ausweisung von 66 Ein- / Zweifamilienhausgrundstücke, 10 Doppelhaushälftengrundstücke und 3 Mehrparteienhausgrundstücke. Die Mehrparteienhäuser mit max. 4 Wohnungen entstehen auf größeren Grundstücken mit erhaltenswertem Baumbestand. Auf den bis zu 79 Wohnbaugrundstücken entstehen voraussichtlich etwa 110 Wohnungen. Die Planung arrondiert den südöstlichen Coesfelder Siedlungsbereich.

Die Planung verfolgt folgende Ziele:

- Befriedigung der Grundstücksnachfrage für Wohnhäuser
- Integration der Planung in das vorhandene Wohngebiet
- bestmögliche Ausnutzung insbesondere der sozialen Infrastruktur

### 1.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen/Bodenschutz

Nach **§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB** sind Flächen für **Landwirtschaft nur im notwendigen Umfang umzunutzen**.

Die Stadt Coesfeld setzt ein Allgemeines Wohngebiet und Grünflächen in bislang unbeplanten landwirtschaftlich genutzten Bereichen fest.

Drei Häuser/Hofstellen mit Scheunen stehen im Plangebiet. Zwei Ackerschläge, zwei Brachflächen (Wiesen), eine Dauergrünfläche und eine Weide, die früher von Pferden nun von Schafen beweidet wird, sind neben Ziergärten, Obstwiesen und Baumbeständen an Hofstellen zu finden.

Der Bodenwert liegt bei 30 bis 50 Bodenpunkten. Die Werte liegen zwar im Mittelfeld, aber für die Region sind dies gute Wertzahlen. Die Schläge sind für die konventionelle Landwirtschaft relativ klein, aber gut zugeschnitten.

Der Landwirtschaft gehen im Plangebiet ca. 5 ha unwiederbringlich verloren. Jede verlorene Fläche erhöht den Druck auf andere landwirtschaftliche Flächen im In- und Ausland. Für Futter- und Lebensmittel müssen Flächen intensiver bearbeitet werden, da keine neuen landwirtschaftlichen Flächen in Deutschland hinzukommen. Falls dies nicht möglich ist, werden Lebens- und Futtermittel importiert. In den Exportländern führt dies zur Flächennutzungsintensivierung und Rodung von Wäldern, um landwirtschaftliche Flächen zu gewinnen.

Die Planung führt zu einem ökologischen Defizit, das extern auszugleichen ist. Durch die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens und die Verlagerung des Schützenplatzes auf die Südseite der Bundesstraße (B 525) geht ein weiterer Hektar der Landwirtschaft verloren. Dafür konnten aber 15.703 Ökowerteinheiten gewonnen werden. Eine ca. 1,2 ha große Intensivwiese, die Futtermittel produziert, wird in eine Feuchtwiese ohne nennenswerte Futtermittelproduktion umgewandelt. In Heek werden 2 ha Ackerland in eine Intensivweide umgewandelt. Die Fläche bleibt zwar der Landwirtschaft erhalten, sie wird aber weniger Futtermittel erbringen. Waldumbaumaßnahmen in Ahaus-Wessum auf der Fläche Gemarkung Wessum, Flur 44, Flurstück 11 in Ahaus Wessum, Kreis Borken nehmen keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch. Der dortige Fichtenreinbestand wird in einen Stieleichen- / Rotbuchenmischbestand mit Begleitwuchs aus lebensraumtypischen Gehölzen aufgewertet.

Aus der landwirtschaftlichen Produktion fallen insgesamt 7,2 ha und von Extensivmaßnahmen sind 2 ha betroffen.

Diese Planung dient der Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbauland. Alternative Entwicklungsflächen in Coesfeld würden ebenso gut geeignete Fläche für die Landwirtschaft betreffen und einen ähnlichen Ausgleichsbedarf, der dann überwiegend auf landwirtschaftlichen Flächen erfolgt, nach sich ziehen. Die Landwirtschaft hat in den letzten Jahrzehnten bewiesen, dass sie mit weniger Fläche mehr Menschen mit Lebensmitteln versorgen kann. Allerdings wird dieser Trend nicht ewig anhalten, weswegen nur eine Siedlungsentwicklung mit möglichst niedrigem Flächenverbrauch zukunftsfähig ist.

Die maßvolle Planung nutzt nur notwendige Flächen zur Befriedigung des dringenden Bedarfs und geht mit der Regelung des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB konform.

### **1.5 Klimaschutz und Stadtentwicklung**

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

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

**Zielsetzung:**

Reduzierung der THG<sup>1</sup>-Emissionen im Stadtgebiet, Verstetigung des Themas Klimaschutz in Verwaltung und Bevölkerung, politische Legitimation als Entscheidungsgrundlage im Bereich Klimaschutz und Klimaanpassung

<sup>1</sup> Treibhausgas

**Beschreibung:**

Um die Senkung des Energieverbrauches und somit auch die Reduzierung des THG-Ausstoßes im Stadtgebiet zu begünstigen, ist die Berücksichtigung klimagerechter Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung unabdingbar.

Im Zuge dieser Maßnahme soll hierfür ein Leitbild entwickelt und zusammen mit politischen Zielsetzungen beschlossen werden.

Somit sollen bei der Erschließung von Neubaugebieten oder Umbaumaßnahmen im Bestand, verstärkt Klimaschutz- und Klimaanpassungsfaktoren mit einbezogen werden wie z. B. die Festlegung von Passivhaus-Standards, Vorgaben für ökologische Baukonzepte sowie wenn möglich die Errichtung von Nahwärmenetzen. Hierbei soll gleichzeitig die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung stehen (Nachverdichtung statt Flächenverbrauch an Peripherie).

Ziel dieser Maßnahme ist es, langfristig die klimarelevanten Maßnahmen verstärkt in der Bauleitplanung mit zu berücksichtigen.

**Relevanz Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“:**

Die Wohnbaulandreserve von 10 ha kann den Wohngrundstücksbedarf von 44 ha bis 2044 nicht decken. Nachverdichtung leistet einen Beitrag zur Bedarfsdeckung, aber zur Befriedigung der Nachfrage reicht sie nicht aus. Auch die Ausweisung eines Wohngebietes auf der Fläche Bernings Esch mit bis zu 200 Einzel- und Doppelhausgrundstücken und ggf. Mehrparteienhäusern können die Nachfrage alleine bis 2044 nicht befriedigen.

Die 66 Einzelhaus-, 10 Doppelhausgrundstücke mit jeweils bis zu 2 Wohnungen und 3 Mehrparteienhausgrundstücke mit bis zu 4 Wohnungen in diesem Wohngebiet sind ein zusätzlicher Baustein, der kurzfristig realisiert werden soll. Insgesamt wird mit 110 Wohnungen gerechnet. Die Planung arrondiert die Wohngebiete entlang des Kalksbecker Weges und bildet mit der Bundesstraße 525 eine einheitliche Raumkante. Soziale Infrastruktur (Schulen, Kitas) besteht bereits weitgehend. Ein Tierarzt praktiziert auch in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Bei der Herstellung und Verarbeitung von konventionellen Baustoffen (z. B. Zementherstellung und -verarbeitung) werden sehr große Mengen Kohlendioxid freigesetzt. Die Novellierung der Landesbauordnung erleichtert Holzbauten. Ihre Verarbeitung und Herstellung verursacht nicht nur deutlich weniger Kohlendioxid. Das Holz speichert das Treibhausgas, weswegen Holzbauten aus Klimaschutzgründen empfohlen werden.

Die Nutzung von Erdwärmesonden ist aufgrund des Grundwasserschutzes mit Auflagen verbunden. Der Bebauungsplan erinnert an Einschränkungen für Erdwärmekollektoren/-sonden, die als Wärmeträger ein Frostschutzmittel enthalten. Sie würden bei einer evtl. Leckage der Kollektoren das Grundwasser kontaminieren. Aus umwelthygienischer Sicht sollten Erdwärmekollektoren/-sonden eine Wärmeträgerflüssigkeit aus Wasser oder einem als nicht wassergefährdend eingestuften Trägermedium bestehen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird die Umsetzbarkeit eines Nahwärmekonzeptes unter Einbeziehung eines kleinen Blockheizkraftwerks auf dem Grundstück der Grundschule Maria Frieden geprüft. Nahwärmenetze haben üblicherweise eine Vorlauftemperatur von 70 bis 100° C. Ein Nahwärmenetz mit einer dichten Siedlungsbebauung kann aber auch mit Temperaturen von 8 bis 30° C auskommen. Beim sogenannten kalten Nahwärmenetz kann auf eine Rohrdämmung aufgrund der geringen Temperaturunterschiede zum Erdreich verzichtet werden. Im Haus sind dezentrale Wärmepumpen erforderlich. Im Sommer kann das Netz auch zur Kühlung der Gebäude genutzt werden.

Der Bericht zur Prüfung des Nahwärmekonzeptes hat ergeben, dass aufgrund der zu erwartenden Energiebedarfe kein Nahwärmenetz wirtschaftlich zu betreiben ist, die Solarenergie und eingeschränkten Potentiale für Geothermie im Plangebiet sollte gefördert werden. Es wird die Festschreibung des Effizienzstandards KfW 55 als Minimum empfohlen (vgl. Gertex. 2020. S19).

Die Festsetzungen stehen der Nutzung von Geothermie und Solarenergie nicht entgegen. Die Festschreibung des Effizienzstandards ist im Kaufvertrag zwischen Bauträger und Stadt möglich.

Der Bebauungsplan weist auf das Klimaschutzkonzept der Stadt Coesfeld wie folgt hin:

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“**

„Coesfeld macht Klimaschutz“ so lautet der Slogan des integrierten Klimaschutzkonzeptes, das der Rat der Stadt Coesfeld im November 2018 beschlossen hat. Deshalb sind bei der Umsetzung aller Baumaßnahmen die Klimaziele der Stadt Coesfeld anzustreben. Hinsichtlich der Strom- und Wärmeversorgung wird eine Versorgung mit regenerativen Energieträgern im Sinne der Zielerreichung des Klimaschutzkonzeptes für Coesfeld empfohlen. Die Verwendung fossiler Energieträger ist in diesem Zusammenhang nicht zielführend. Die Stadtwerke Coesfeld, die Kreishandwerkerschaft, die Stadtverwaltung sowie die örtlichen Fachbetriebe sind hier hilfreiche Ansprechpartner.“

(vgl. Coesfeld. 2018. S. 143, Ergänzung Relevanz Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“)

**Tabelle 2: Klimakonzept Coesfeld 5.2 Einsatz von Versickerungspflaster an versiegelten Parkplatzflächen**

**Zielsetzung:**

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

**Beschreibung:**

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

Auch auf privaten Grundstücksflächen können durch Festsetzungen (z. B. § 9 Abs. 1 Nr. 14–15 BauGB) Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser in Neubaugebieten vorgegeben werden. Hinzukommend kann die Wahl des Bodenmaterials von Gärten sowie zur Wasserdurchlässigkeit von Zufahrten, Terrassen und Stellplätzen festgesetzt werden. Folgende Bodenbeläge sind dafür geeignet: Rasengittersteine, Splitfugenpflaster, Schotterrasen, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster.

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

**Relevanz Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“:**

Eine kompakte Bebauung, die den Boden bestmöglich ausnutzt, verringert den Druck auf andere Flächen, weil mehr Wohnraum entsteht, der woanders nicht gebraucht wird. Von einer Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet wurde aufgrund der Untersuchungsergebnisse des Bodengutachtens abgesehen.

Dieser Bebauungsplan setzt eine Obergrenze der Grundfläche von 0,4 für Hauptgebäude und dadurch für bevorzugte Nutzungen z. B. Stellplätze bis 0,6 (60 %) fest. Die Vorgärten dürfen nur bis 50 % versiegelt werden.

Zur Kappung von Hochwasserspitzen und Verringerung des Abflussbeiwertes setzt der Bebauungsplan fest, dass bei Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger als 5° eine extensive Dachbegrünung vorzusehen ist. Da im Plangebiet – mit Ausnahme von zwei Einzelhausgrundstücken im Osten - eine steilere Dachneigung aus gestalterischen Gründen vorgeschrieben ist, erfasst die Festsetzung Garagen, Carports und Nebenanlagen (z. B. Geräteschuppen).

Die Bauherren werden durch den Bebauungsplan auch dazu aufgefordert, die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung soll so gering wie möglich sein, ggf. sind versickerungsfähige Pflasterungen und Vergleichbares einzusetzen.

(vgl. Coesfeld. 2018. S. 159, Ergänzung Relevanz Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“)

**Tabelle 3: Klimakonzept Coesfeld 5.5 Klimagerechte Stadtentwicklung / Klimaanpassung**

<p><b>Zielsetzung:</b></p> <p>Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen in Stadtentwicklungsprozessen, insbesondere Starkregen- und Hochwasservorsorgemaßnahmen in Stadtumbauprojekten und Neugebietsausweisungen</p>
<p><b>Beschreibung:</b></p> <p>In der Bauleitplanung schreibt das Baurecht eine allgemeine Berücksichtigungspflicht der Belange des Hochwasserschutzes vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans regeln rechtsverbindlich die Möglichkeiten und Grenzen der Nutzung des geplanten Geltungsbereichs. Daraus ergibt sich die Chance seitens der Kommune, wichtige Bausteine zum Überflutungsschutz rechtsverbindlich zu verankern.</p> <p>In zukünftigen Stadtentwicklungsprozessen sollen zusätzliche Vorsorgemaßnahmen etabliert werden, um Gebäude und Infrastruktur vor möglichen Überschwemmungen zu schützen. So können die Straßen beispielsweise im Gebiet erhöht und die zulässigen Erdgeschosshöhen der Gebäude aufgestockt werden, damit eine Überschwemmungsgefahr im Falle eines überdurchschnittlich starken Hochwassers abgemildert wird.</p> <p>Für zukünftige Grundstücksbereiche können zudem überschwemmungsverträgliche oder unempfindliche Nutzungen festgelegt werden (z. B. Grünflächen vgl. Maßnahme 5.3). Der Versiegelungsgrad innerhalb der geplanten Baugrundstücke kann zudem auch über die festgesetzte Grundflächenzahl und die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen gesteuert werden. Auch durch die Festsetzung der Mindestmaße von Baugrundstücken kann eine Verringerung baulicher Verdichtung erreicht werden.</p> <p>Neben der Starkregen- und Hochwasservorsorge sollen hinzukommend Begrünungs- sowie Teilsiegelungsmaßnahmen (s. auch Maßnahme 5.1, 5.2) forciert werden. Ziel dieser Maßnahme ist es, langfristig Klimaanpassungsmaßnahmen in der Bauleitplanung zu etablieren und diese zukünftig in Plänen festzusetzen.</p>
<p><b>Relevanz Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“:</b></p> <p>Der Bauleitplanung liegt ein Niederschlagswasserkonzept zur schadlosen Ableitung des Niederschlages zugrunde. Das zur Erweiterung vorgesehene Becken südlich der Bundesstraße 525 trägt dafür Sorge, dass die Niederschlagswassergaben in den Kalksbecker Bach so stark gedrosselt eingeleitet werden, dass sie zu keinem 100-jährigen Hochwasser beitragen.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt eine Mindestsockelhöhe und maximale Sockelhöhe fest. Für die Grundstücke entlang der Bundesstraße ist die Mindestsockelhöhe um 0,2 höher gesetzt, da die Häuser dort eher gefährdet sind. Ein oberirdischer Notabfluss über die Fahrbahndecke zum tiefsten Punkt im Plangebiet mit Anschluss an das Regenrückhaltebecken ist vorgesehen. Bei ungünstig angelegten Einfahrten und Zugängen wäre das Erdgeschoss von Überschwemmungen bedroht. Der Bebauungsplan sieht deswegen vorsorglich eine Sockelhöhe vor.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält außerdem Hinweise zum Schutz vor Überflutungen von versiegelten Flächen und durch die Kanalisation:</p> <p><i>„Überflutungsschutz</i></p> <p><i>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. Ein Überflutungsnachweis der einzelnen Grundstücke ist durch den Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 zu führen.</i></p> <p><i>Empfehlung: Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss sollte mindestens 0,5 m über dem Straßenniveau auf den Grundstücken entlang der Bundesstraße liegen. Gebäudeöffnungen sollten mindestens 0,3 m bzw. 0,5 m bei den Grundstücken an der Bundesstraße über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen.</i></p> <p><i>Rückstauschutz</i></p>

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

79 Laubbäume<sup>2</sup> auf den privaten Grundstücken, 44 Straßenbäume inkl. 1 Baum neben der Trafostation im Verkehrsgrün, 3 Spielplatzbäume und 13 erhaltene Bäume tragen zur Minderung der Klimaauswirkungen bei. Der Klimawandel führt dazu, dass einige Arten in einigen Jahren nur durch regelmäßige Bewässerung überleben können. Es ist zu empfehlen, heimische Arten, die Probleme mit Klimafolgenauswirkungen (z.B. Trockenheit) haben, durch nicht heimische klimatolerante Arten zu ersetzen. Der Unterhaltungsaufwand für die Stadt wird tendenziell geringer, da diese seltener begossen und bei Ausfall ersetzt werden müssen.

(vgl. Coesfeld. 2018. S. 162, Ergänzung Relevanz Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“)

## **1.6 Verfahren**

Die Rechtsgrundlagen und der Verfahrensablauf sind in der Planzeichnung aufgelistet. Die Aufstellung der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt teilweise im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

## **2 Beschreibung des Geltungsbereiches**

### **2.1 Lage des Plangebietes**

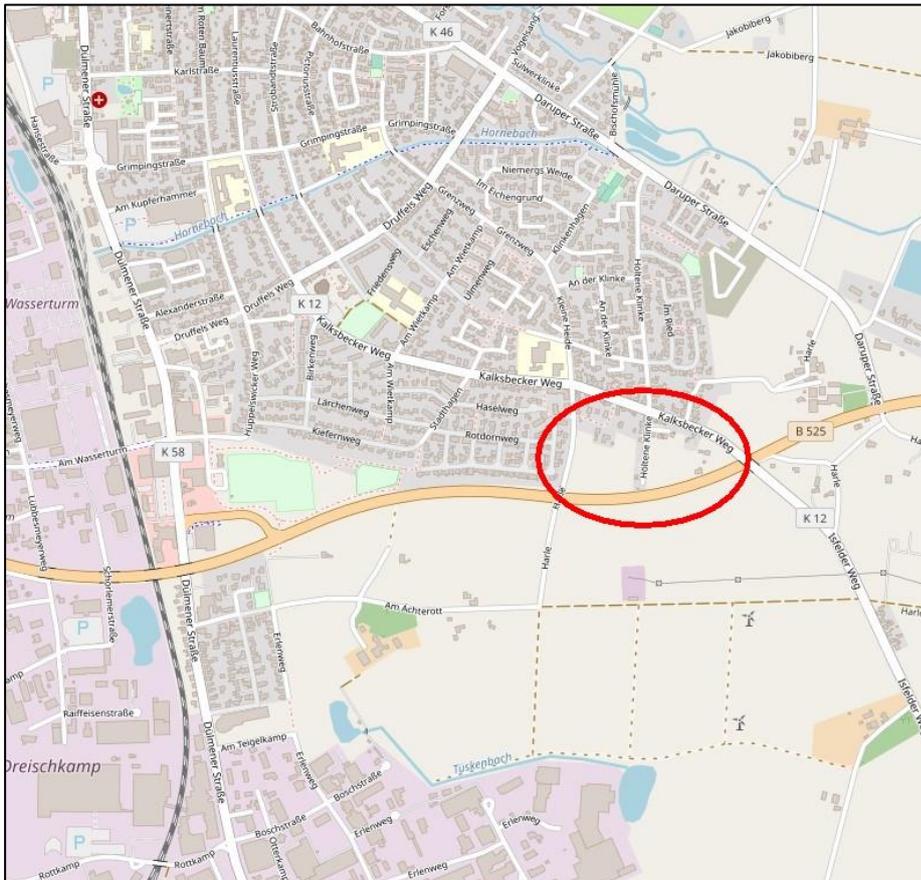
Der Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“ befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Coesfeld, unmittelbar südlich des Kalksbecker Weges und nördlich der Bundesstraße 525. Im Westen und Norden schließen Wohngebiete an. Im Süden und Osten schließen der Kalksbecker Weg und die Bundesstraße 525 das Plangebiet ein. Der landwirtschaftlich geprägte Freiraum grenzt dahinter an.

Das Plangebiet ist in der nachfolgenden Abbildung rot eingekreist.

<sup>2</sup> Die Planung sieht 79 Wohnbaugrundstücke, auf denen jeweils ein Einzelhaus oder eine Doppelhaushälfte entsteht, für die jeweils ein Obstbaum anzupflanzen ist, vor.

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“**

**Abbildung 1: Lage des Plangebietes rot eingekreist**



(eigene Eintragung auf Basis von © OpenStreetMap-Mitwirkende 11.2020)

**2.2 Geltungsbereich**

Zur Umsetzung der Zweckbestimmung und der Zielsetzung sowie Lösung der planerischen Herausforderungen wird der **Geltungsbereich** des Bebauungsplanes Nr. 147 „Kalksbecker Heide“ wie folgt begrenzt.

Im **Norden** durch die Wohngrundstücke Kleine Heide 53, 55 und 57, Kalksbecker Weg 116, 118, 120a, 122, 126 sowie 130, Höltene Klinken 84, 86, 86a, 87, 89, 91, 93 und den Kalksbecker Weg in den Bereichen Höltene Klinken und Kalksbecker Stichweg

Im **Osten** durch die Grundstücke Kalksbecker Weg 141, 159a, die landwirtschaftlichen Flächen nordöstlich des Kalksbecker Weges bis zur Brücke über die B 525 und die Bundesstraße 525

Im **Süden** durch das Grundstück der Bundesstraße 525 und

Im **Westen** durch das Straßengrundstück der Straße Kleine Heide, wobei die Schallschutzwand fast bis an den Straßenraum anschließt, während der Geltungsbereich bei den Baugrundstücken am Böschungsfuß der Kleinen Heide liegt.

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 147 „Kalksbecker Heide“ umfasst die in der Tabelle 4 aufgelisteten Parzellen.

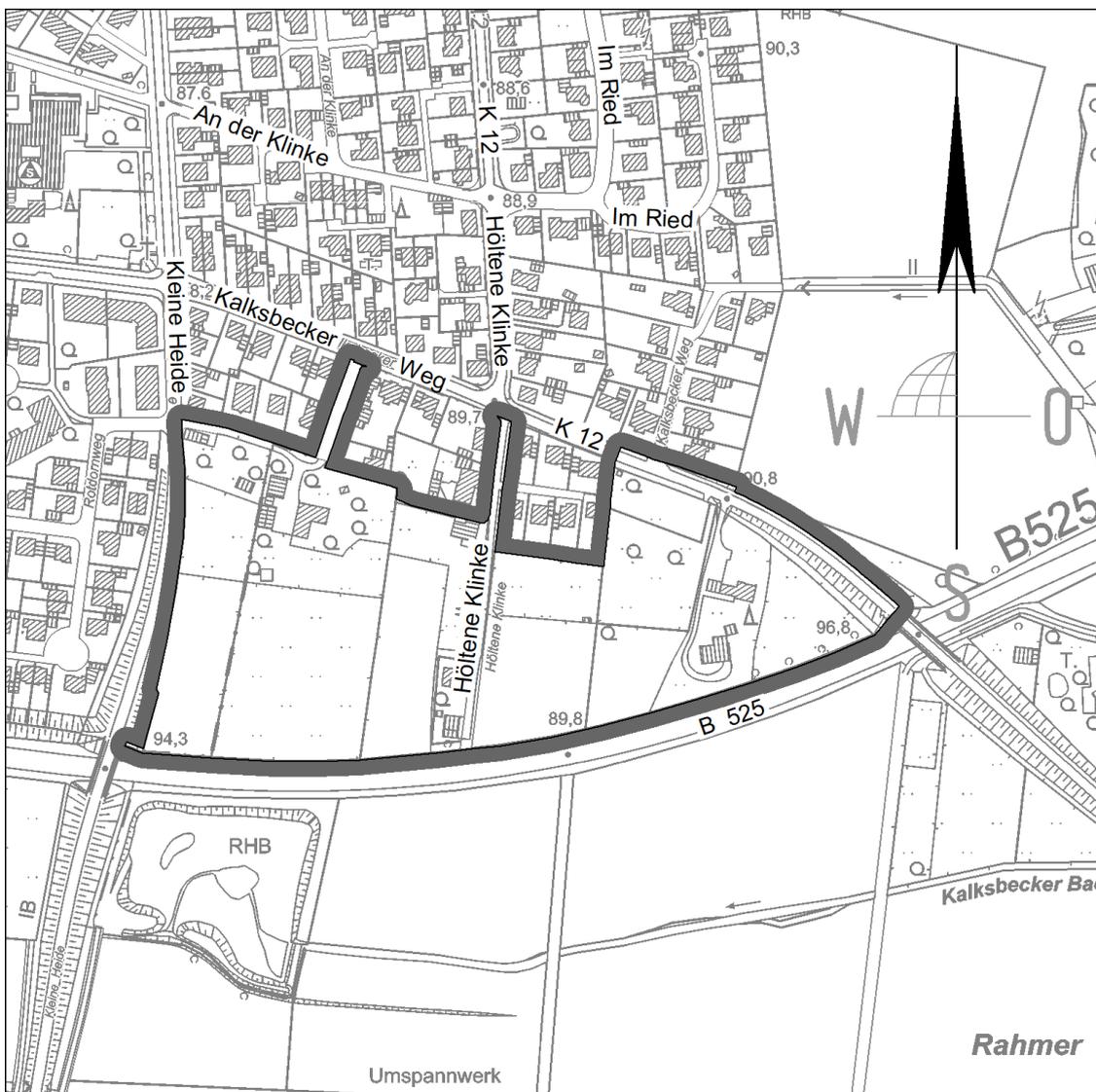
**Tabelle 4: Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches<sup>3</sup>**

Gemarkung	Flur	Flurstück
Coesfeld-Stadt	17	2085, 2284 und 2340 tlw.
Coesfeld-Kirchspiel	40	189, 190, 191, 204, 206 tlw., 214, 272 tlw., 266, 273, 276, 294 tlw., 300, 542 tlw., 576, 689 und 690

(eigene Zusammenstellung)

Die Lage des Geltungsbereiches ist in der Abbildung 2 mit grauer Saumschraffur gekennzeichnet.

**Abbildung 2: Lage des Geltungsbereiches**



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

<sup>3</sup> Katasterstand: März 2019

### 2.3 Bestandssituation

Wohngebiete grenzen direkt an das Plangebiet an. Die Bundesstraße 525 tangiert im Süden und Südosten das Plangebiet. Von der Bundesstraße trennt lediglich eine Baumreihe hinter der Hofstelle Kalksbecker Weg 136. Die Südgrenze der Bundesstraße ist weitgehend von Baumhecken eingefasst, die hin und wieder auf den Stock gesetzt werden. Gleichwohl sieht man Windräder. Ein Gewerbe- / Industriegebiet befindet sich ca. 700 m südlich der Bundesstraße. Der Kalksbecker Bach fließt südlich der Bundesstraße durch die landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft von Ost nach West. Ein Rückhaltebecken am Kalksbecker Bach in Verlängerung der Kleinen Heide dient dem Hochwasserschutz. Es nimmt Wassergaben bei starken Regenereignissen und Hochwasserereignissen vom Kalksbecker Bach auf. Für diese Planung wird es für die Aufnahme von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet nach Süden vergrößert. Ein Schützenfestplatz entsteht als Ersatz für die Überplanung am Kalksbecker Weg 122 daneben. Die Umwallung ist von Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Von der Kleinen Heide, die über die Bundesstraße führt, gelangt man zum Am Ächterott, der dort ein Wirtschaftsweg ist. Er führt nach Westen zum Dülmener Weg (Kreisstraße 58), über den man dann ins Gewerbe- / Industriegebiet gelangt. Bevor die Straße Am Ächterott auf den Dülmener Weg trifft, führt sie durch ein Wohngebiet, dort besteht eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h. Die verkehrliche Verbindung zwischen Plangebiet und den südlichen Gewerbe- und Industriegebieten erfolgt über den Kalksbecker Weg (30 km/h an den Schulen), Druffels Weg und Dülmener Weg.

Eine Privatstraße von der Kleinen Heide erschließt zurzeit Wohnhäuser in zweiter Reihe des Kalksbecker Weges. Die Hofstelle Kalksbecker Heide 120 wird über einen Privatweg vom Kalksbecker Weg erschlossen. Hinter der Kleinen Heide liegt das Wohngebiet am Rotdorn / Haselweg mit einer eingeschossigen Bebauung zur Bundesstraße und zweigeschossigen Wohnhäusern am Kalksbecker Weg.

Im Norden schließt die Wohnbebauung des Kalksbecker Weges, der bereits in zweiter Reihe bebaut ist, an. Zweigeschossige Bebauung mit ausgebauten Dachgeschossen stehen am Kalksbecker Weg 100, 102, 104 und Kleine Heide 46, 48 und 48a. Zweigeschossige Häuser stehen am Kalksbecker Weg 126, 136 und Höltene Klinke 89 und 91. Die anderen Häuser sind eingeschossig im Sinne der Bauordnung.

Im Osten führt der Kalksbecker Weg über die Bundesstraße 525. Die Straße wird vor der Brücke beidseitig von Verkehrsgrün begleitet, dass regelmäßig zurückgeschnitten wird.

In unmittelbarer Nähe liegen die Grundschule Maria Frieden und eine Kindertagesstätte in ca. 150 m fußläufiger Entfernung. Zwei weitere Kindertagesstätten befinden sich in einer Entfernung von unter 1.000 m.

Es befinden sich drei Hofstellen, die teilweise nicht mehr genutzt werden, im Plangebiet. Sie sind von Ziergärten, Obstwiesen und alten Hofbäumen umgeben. Die Vogelstange im Plangebiet wird verlegt auf eine Fläche direkt neben dem Regenrückhaltebecken südlich der Bundesstraße.

Der Bestand des Plangebietes wird aus der Luftbildaufnahme aus dem Jahr 2015 ersichtlich. Mittlerweile sind weitere Bäume an der nordwestlichen Hoflage gefällt worden.

Das Plangebiet ist unbeplant und liegt im planungsrechtlichen Innen- und Außenbereich gem. §§ 34 und 35 BauGB – siehe Punkt 1.2 auf der Seite 5. Baumfällungen sind zulässig, weswegen der Baumbestand je nach Begehungszeitraum abweicht.

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung aus dem Jahr 2017 wurde der Baumbestand beschrieben. Sie identifiziert 5 Baumbestände. Der heutige Einzelbaumbestand wurde vom Baumgutachter aufgenommen.

**Abbildung 3: Baumbestände aus Artenschutzprüfung, 2017**



(Pfeifer. 2017. S. 12)

Im 1. Bestandsbereich steht eine ca. 40 Jahre alte Mischbestandshecke. Blaufichten, Eichen, Haselbüsche und Holunder sind prägende Arten. Im Luftbild sticht sie hervor, weil sich die

dunkeln Fichten besser als Laubholz in der Luftbildaufnahme abzeichnen. Sie sind mittlerweile gefällt worden. Im 2. Bereich standen zwei ältere und mittlerweile gefällte Kirschbäume. Mittelalte Eichen, Bergahorne, Birken und jüngere Zier- / Obstgehölze stehen um die zunächst verbleibende ehemalige Hofstelle. Im 3. Bereich wächst ein Gehölzstreifen mit ca. 40-jährigen Laubgehölzen. Am Wohnhaus stehen jüngere Zier-/sträucher- und Obstbäume sowie Bergahorne. Eine Solitäreiche steht an der Hofzufahrt. Buchen, Eichen und Ahornbäume um die 100 Jahre stehen im 5. Bereich. Nach der Artenschutzprüfung standen 2017 im Bereich Nr. 4 neun mächtige Eichen mit einem Stammdurchmesser auf Brusthöhe von über einem Meter (vgl. Pfeifer. 2020. S: 13f.). Sie sind mittlerweile teilweise gefällt worden. Entsprechend des Baumgutachtens stehen in dem 4. Bereich keine Eichen mehr, sie sind gefällt worden. Herr Stöteler hat sechs Eichen-Stubben näher begutachtet und verweist auf sechs weitere alte Stubben. In dem Übersichtsplan des Baumgutachtens sind in dem Bereich vier Bäume als bereits gefällt eingezeichnet. Leider ist es nicht mehr nachvollziehbar, wie die Anzahl und die Baumarten zusammenkamen.

Die Abbildungen auf den nächsten Seiten zeigen das Plangebiet Anfang 2019.

#### **Abbildung 4: Wohnbebauung in zweiter Reihe, Kalksbecker Weg**



(eigene Aufnahme. 23.01.2019)

**Abbildung 5: Bäume mit Vogelstange am Kalksbecker Weg 120**



(eigene Aufnahme, 23.01.2019)

**Abbildung 6: Kleine Heide, Blickrichtung Norden, kurz vor Anbindung Rotdornweg**



(eigene Aufnahme, 23.01.2019)

**Abbildung 7: Hochwasserrückhaltebecken südlich der Bundesstraße 525**

(eigene Aufnahme, 23.01.2019)

**2.4 Städtebauliche Konzeption**

Die Bauleitpläne legen zusammen die Grundlage zur Entwicklung eines Wohngebietes für 66 Ein- / Zweifamilienhausgrundstücke, 10 Doppelhaushälftengrundstücke mit jeweils bis zu 2 Wohnungen und 3 Mehrparteienhausgrundstücke mit bis zu 4 Wohneinheiten, wenn aufgrund des erhaltenswerten Altbaubestandes an den Hofstellen Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Wohnungen wenig Raum bieten. Die Baumerhaltung führt dadurch nicht zu wesentlich weniger Wohnungen je Quadratmeter neu in Anspruch genutzter Fläche.

Die Planung sichert ein in Coesfeld übliches Wohngebiet. Ziegelaußenmauerwerk mit Sattel-, Zelt- und Walmdächern prägen das neue Wohngebiet. Entlang der Schallschutzwand zur Bundesstraße B 525 sind nur Satteldächer zulässig. Für zwei Grundstücke am Ende einer Sackgasse im Randbereich, der auch vom Freiraum kaum einsehbar ist und somit nicht zum Stadtbild wesentlich beiträgt, wird für zwei Grundstücke keine Dachform, sondern nur eine flache Dachneigung von 0° bis 30° vorgeschrieben. Die Ausweisung erfolgt aufgrund von Bürgeranregungen, die gerne ein barrierefreies eingeschossiges Haus mit Flachdach im Plangebiet errichten möchten. Die Firstrichtung ist vorwiegend traufenständig vorgegeben. Die solare Energiegewinnung zur Mittagszeit wird dadurch für einige Grundstücke zwar gemindert, aber eine

gleichmäßige Energieabgabe trägt zur Stabilität der Versorgungsnetze bei. Die äußeren Gestaltungsvorgaben sind also mit den anderen Coesfelder Wohngebieten vergleichbar und setzen das altbekannte Stadtbild fort.

Von den vorhandenen 38 Einzelbäumen bleiben 13 Bäume erhalten. 44 Straßenbäume<sup>4</sup>, 3 Bäume auf dem Spielplatz und 79 Bäume<sup>5</sup> auf den privaten Grundstücken sind geplant. Insgesamt stehen im Plangebiet nach Umsetzung aller Maßnahmen 139 Bäume.

Die Planung ist so angelegt, dass bis auf wenige Ausnahmen insbesondere bei den Stichwegen neben den Häusern ein Grünbereich von Garagen und Carports unbebaut bleibt. Die Häuser- und Garagenfront entlang der Straße wird dadurch immer wieder von Grün durchbrochen und aufgelockert. Geneigte Dächer schreibt der Bebauungsplan für ein harmonisches Stadtbild vor. Sie sind aber wenig geeignet für Dachbegrünungen, die auf Steildächern kostspielig und für das Stadtbild gewöhnungsbedürftig sind. Die Planung sieht für Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 5° eine Dachbegrünung vor. Erfasst werden davon Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen und zwei Häuser im Osten des Plangebietes je nach Bauausführung. Klimaanpassung und Stadtgestaltung sind dadurch beide angemessen berücksichtigt.

Ein Spielplatz für das Wohngebiet ist im Zentrum des Wohngebietes vorgesehen. Kindergereusche erzeugen zwar im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes kein Lärm, aber Anwohner können sich gleichwohl gestört fühlen. Da der Spielplatz zur guten Erreichbarkeit von drei Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen eingefasst wird und nur an einer Seite ein Privatgrundstück angrenzt, ist kaum mit Konflikten zu rechnen.

Zum Schutz vor Verkehrsimmissionen der Bundesstraße 525 ist eine 5 m hohe Schallschutzwand entlang der Bundesstraße vorgesehen und zwar auf ganzer Länge zwischen den Brücken Kleine Heide und Kalksbecker Weg über die übergeordnete Straße.

Die innere Erschließung erfolgt über eine verkehrsberuhigt ausgebaute Mischverkehrsfläche mit 43 Besucherstellplätzen und 44 Straßenbäumen inkl. ein Baum an der Transformationsstation. Von der Kleinen Heide gegenüber dem Rotdornweg und vom Kalksbecker Weg über einen Linksabbiegerstreifen auf Höhe der Hofzufahrt Kalksbecker Weg 136 führen die neuen Anwohnerstraßen ins Plangebiet. Die Höltene Klinke und die Privatstraße werden vom Plangebiet abgebunden. Nur Fußgänger und Radfahrer gelangen über die Straßen ins neue Wohngebiet. Die Erschließung der Bestandsgrundstücke bleibt unberührt.

---

<sup>4</sup> Ein Baum steht im Verkehrsgrün neben der Transformationsstation.

<sup>5</sup> Abhängig von der Anzahl der Einzelhäuser und Doppelhaushälften

Das Bodengutachten belegt uneinheitliche Bodenverhältnisse, die einer schadlosen Versickerung von Regenwasser entgegenstehen. Die Niederschlagswassergaben fließen deswegen dem Hochwasserrückhaltebecken am Kalksbecker Bach südlich der Bundesstraße zu. Für das zusätzliche Wasser wird zusätzliches Rückhaltevolumen von 1.700 m<sup>3</sup> angelegt. Angrenzend entsteht der neue Schützenfestplatz mit der Vogelstange, die aus dem Plangebiet ausgesiedelt wird – siehe Abbildung 9 auf der Seite 27.

### Abbildung 8: Städtebauliches Konzept



(Architekten Tenhündfeld, Stand: 16.08.2021)

## 2.5 Erschließung

### 2.5.1 Verkehrliche Erschließung

Verkehrsberuhigte Anwohnerstraßen übernehmen die **innere Erschließung**. Sie schließen an die Kleine Heide und den Kalksbecker Weg auf Höhe der Hofzufahrt Kalksbecker Weg 136 an. Für eine reibungslose Anbindung an den Kalksbecker Weg empfiehlt das Verkehrsgutachten aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbelastung nach der Umsetzung des neuen Wohngebietes eine Linksabbiegespur mit Überquerungshilfe.

Eine Verkehrsuntersuchung zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit von zukünftigen Anbindungen und Belastungen an vorhandenen Kreuzungen nach Umsetzung des Wohngebietes kommt zu folgenden Ergebnissen:

Auch mit dem Neuverkehrsaufkommen durch das Wohngebiet (Einwohner-, Besucher- und Warenverkehr) mit Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrszunahme bis 2035 um 10 % können die Verkehrsbelastungen im Prognose-Planfall an der Kreuzung Kalksbecker Weg / Kleine Heide leistungsfähig abgewickelt werden. Die Kreuzung erreicht auch im Prognose-

Planfall eine sehr gute Qualität des Verkehrsablaufs. Die Kreuzungen Kalksbecker Weg / Höltene Klinke, Kalksbecker Weg / Anbindung, Rotdornweg / Kleine Heide und Kalksbecker Weg / Anbindung können aufgrund der geringen Verkehrsbelastungen eine sehr gute Verkehrsqualität (QSV A) erreichen. Es zeigt sich, dass auch nach der Umsetzung des Wohngebietes die Belastungen unterhalb der Angaben für verträgliche Verkehrsbelastungen nach RAS 06 liegen (vgl. Brilon, Bondzio Weiser. 2021. S. 29f.).

Die Knotenpunktzählung wurde außerhalb eines Lockdowns und der Ferienzeiten am 18.08.2020 vorgenommen, sodass sie aussagekräftig ist.

Über den Anliegerweg vom Kalksbecker Weg und die Höltene Klinke gelangt man zukünftig nur noch als Fußgänger und Radfahrer ins Plangebiet. Die Anliegerstraße soll zukünftig in die öffentliche Unterhaltung übernommen werden.

Eine auf drei Jahre befristete Baustellenzufahrt von der Bundesstraße 525 für den Baustellenverkehr zur Schonung der Bestandsstraßen und der Anwohner sieht die Planung vor. Ein Beweissicherungsverfahren nimmt den Straßenbestand vor Beginn der Bauarbeiten auf.

Der Stellplatznachweis nach Bauordnung ist auf den privaten Grundstücken zu führen. Die Planung berücksichtigt Stellplatzsatzungsregelungen für einen erhöhten Stellplatzbedarf, damit die Bauherren unabhängig von der Entscheidung den Nachweis auf ihren Grundstücken führen können. 43 Besucherstellplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

Die Bundesstraße 525 bindet das Wohngebiet an die **überörtlichen** Verkehrswege an. Zur Bundesstraße gelangt man vom Anschluss Kalksbecker Weg über die Höltene Klinke (Kreisstraße 12) und die Daruper Straße (Kreisstraße 46). Die Wegeverbindung vom Kalksbecker Weg über den Isfelder Weg zur Bundesstraße ist aufgrund ihres Ausbauszustandes als Verbindungsstraße zur Bundesstraße 525 mit Anbindung an die Autobahnen 31 und 43 ungeeignet.

Von der Kleinen Heide gelangt man ebenfalls auf den Kalksbecker Weg. Stadteinwärts folgt man der Sammelstraße bis zum Druffels Weg oder der Grimpingstraße, um auf die Dülmener Straße (Kreisstraße 58) zu gelangen. Sie führt weiter ins Stadtzentrum bzw. zum Bahnhof oder in die entgegengesetzte Richtung zur Bundesstraße 525 (A 31 und A 43). Von der Kleinen Heide Richtung Süden zum Ächterott (Wirtschaftswege) durch die landwirtschaftliche Kulturlandschaft und ein Wohngebiet bis zur Dülmener Straße ist nur für Fußgänger und Radfahrer, E-Bikes und Pedelecs eine Alternativroute. Für den motorisierten Kraftfahrzeugverkehr sind Kalksbecker Weg, Grimpingstraße und Dülmener Weg vorgesehen.

Der Coesfelder Bahnhof ist über den Kalksbecker Weg, Grimpingstraße und Hansestraße in ca. 1,7 km fußläufig oder mit dem Rad erreichbar. In ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet steht die Bushaltestelle Maria Frieden. Sie wird von den Schullinien 673 und 677 angefahren.

Anschlüsse an das Wasser- und Schienennetz bestehen keine.

## 2.5.2 Soziale Infrastruktur

Zwei **Kindertagesstätten** (eine direkt neben der Grundschule Maria Frieden) befinden sich in ca. 150 m fußläufiger Entfernung. Zwei weitere Kindertagesstätten befinden sich in einer Entfernung von unter 1.000 m.

Die Planung sieht einen zentralgelegenen **Spielplatz** vor. Weitere Spielplätze liegen südlich des Rotdornweges in ca. 650 m, An der Klinke Nr. 8 ca. 560 m und Im Ried Nr. 15 ca. 420 m jeweils in fußläufiger Entfernung zum nächsten Baugrundstück im Plangebiet.

**Sportstätten** befinden sich in ca. 900 m fußläufiger Entfernung am Weißlings Kamp Nr. 25.

Ein Beispiel für das rege **Vereinsleben** sind Schützenvereine im westlichen Münsterland. Ein Schützenfestplatz befindet sich im Plangebiet, der südlich der Bundesstraße neben dem Regenrückhaltebecken auf rund 3.800 m<sup>2</sup> erstellt wird – siehe Abbildung 9 auf der Seite 27. Vereine tragen zum sozialen Zusammenhalt und Stärkung des Heimatgefühls bei.

## 2.5.3 Ver- und Entsorgung

### 2.5.3.1 Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit **Trinkwasser** kann durch das örtliche Wasserversorgungsunternehmen (Stadtwerke Coesfeld) bedarfsorientiert sichergestellt werden. Hierzu ist die Ergänzung des Trinkwassernetzes notwendig.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden **Löschwasserversorgung** muss mindestens eine Löschwassermenge von 1.600 l/Min. (96 m<sup>3</sup>) für das Baugebiet für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.

Das DVGW-Arbeitsblatt W 405 schreibt den Nachrang der Löschwasserentnahme aus dem Trinkwasserversorgungsnetz und den Vorrang von anderen Löschwasserquellen vor. Alternative Entnahmemöglichkeiten wären Fließgewässer, Teiche, Brunnen, Zisternen usw. Eine Unterbrechung oder Unregelmäßigkeiten der Trinkwasserversorgung aus Gründen der Löschwasserentnahme sind nicht statthaft. Ausnahme bilden Kriegseinwirkungen und Katastrophenfälle.

Die Löschwasserbereitstellung von 96 m<sup>3</sup> durch einen oder mehrere unterirdische Tanks ist auf der zentralgelegenen Spielplatzfläche vorgesehen. Alternativ bzw. ergänzend sind sie im öffentlichen Straßenraum unterzubringen. Aus der Trinkwasserversorgung können die Stadtwerke Coesfeld 800 l/Min. (48 m<sup>3</sup>/h) bereitstellen. Insgesamt wird so die Löschwassermenge nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 1.600 l/Min. über zwei Stunden bereitgestellt.

### **2.5.3.2. Schmutzwasser**

Das anfallende Schmutzwasser fließt durch einen neuen öffentlichen Freigefälleschmutzwasserkanal dem öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Kleinen Heide zu. Die Grundstücke werden über private Grundstücksanschlüsse DN 150 an das geplante öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Die Grundstücke direkt am Kalksbecker Weg Nummer 132 und 134 schließen ihre Hausanschlüssen an den dortigen Schmutzwasserkanal direkt an.

Nach der Anzeigepflicht nach § 57 Abs. 1 WHG sind Planungen sowie wesentliche Änderungen der Planung zur Erstellung und Betrieb von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung der zuständigen Behörde anzuzeigen. Die zuständige Behörde nach der Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz ist für die Erweiterung der Schmutzwasserkanalisation die obere Wasserbehörde bei der Bezirksregierung Münster.

### **2.5.3.3. Niederschlagswasser**

Die Baugrunduntersuchung ermittelte auch die Versickerungseigenschaften des Untergrundes. Es stehen demnach an den Bohrpunkten 3 und 6 bindige Böden an, die für eine Versickerung ungeeignet sind. An den Bohrpunkten 1 und 2 wurden durchlässige Sande unterhalb des Oberbodens angetroffen. Bei einer ausreichenden Stärke von 1,5 bis 2,0 m und ausreichender lateraler Verbreitung ist eine Niederschlagswasserversickerung grundsätzlich denkbar. Allerdings ist damit zu rechnen, dass es sich um Sandlinsen mit geringer Stärke, die zudem lateral begrenzt sind, handelt. Da die Sandlinsenausprägung auf den Grundstücken unterschiedlich sein kann, wären zur schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser für jedes Grundstück Bodenuntersuchungen notwendig (vgl. Schleicher & Partner. 2019. S. 4).

Nach dem aktuellen Teilungsentwurf entstehen 79 neue Wohnbaugrundstücke. Es müsste für jedes Grundstück eine Bohrung zur Ermittlung der lokalen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes vorgenommen werden. Die Ergebnisse ergeben in einigen Fällen, dass ohne Bodenaustausch eine Versickerung nicht möglich ist, wodurch ein erheblich stärkerer LKW-Verkehr verursacht würde.

Die Planung sieht konservativ für jedes Grundstück einen Anschluss an einen Freigefälleschmutzwasserkanal mit Durchmesser von 40 cm vor. Das Niederschlagswasser fließt gebündelt durch ein öffentliches Niederschlagswassersystem zum tiefsten Punkt im Plangebiet. Von dort führt zukünftig ein Kanal mit 80 cm Durchmesser unter die Bundesstraße 525 durch und leitet das Wasser in das vorhandene Hochwasserrückhaltebecken am Kalksbecker Bach mit einem Rückhaltevolumen von 8.000 m<sup>3</sup> ein. Zur Aufnahme der zusätzlichen Wassergaben

wird das Becken um 1.700 m<sup>3</sup> erweitert, wodurch ein 100-jähriges Hochwasserereignis berücksichtigt ist. Das Becken friedet eine Zaunanlage ein. Für die Unterhaltung ist eine Zufahrtsrampe bis zur Beckensohle mit Toranlage geplant.

Die Niederschlagsentwässerungsberechnung geht von einem Versiegelungsgrad von 45 % aus. Der Bebauungsplan lässt mit den üblichen Überschreitungsregelungen einen Versiegelungsgrad von 60 % zu. Diese Abweichung ist gängige Praxis in der Fachwelt. Man geht davon aus, dass nicht jeder Bewohner seine Baurechte hier Versiegelungsrechte ausnutzt.

Dieser Bebauungsplan sieht für Unwägbarkeiten Vorsorge, hierzu gehören:

- Versiegelungsgrad im Baugebiet überall bis zu 60 % ausgenutzt
- Als Folge des Klimawandels werden die starken Regenereignisse häufiger auftreten.
- Kanalsiebe / -schmutzfänger sind verstopft.

Die oberirdische Ableitung von Niederschlagswasser über die Fahrbahn im Straßenraum im Freigefälle ist ein Vorsorgeelement der Entwässerungsplanung. Die Straßenoberflächenneigungen sind so geplant, dass sie das Wasser zum Niederschlagswasserkanal zum Rückhaltebecken leitet, der am Tiefpunkt des Baugebietes liegt. Eine Drainagerinne nimmt die oberirdisch abgeführten Niederschlagswassergaben auf. Pflege und Offenhaltung der Drainagerinne ist zum Schutz der Nachbarn bei starken Regenereignissen sehr wichtig. Regelmäßige Pflege und Kontrolle durch die Stadt ist unabdingbar.

Normalerweise bleibt das Wasser im öffentlichen Straßenraum. Allerdings kann durch unbefachte flacher ausgeführte Garagen- / Stellplatzzufahrten eine Lücke für das Wasser entstehen, wodurch bei leichten Stauungen Wasser auf private Grundstücke fließt.<sup>6</sup> Der Bebauungsplan setzt aus gestalterischen Gründen einen Sockelhöhenbereich von 0,3 m bis 0,5 m und 0,5 bis 0,6 über dem Straßenniveau fest. Die Mindesthöhe von 0,3 m bzw. 0,5 m schützt aber auch die Bewohner und ihr Eigentum vor Niederschlagsereignissen. Für die Grundstücke entlang der Bundesstraße besteht eine höhere Gefahr, weswegen die Mindestsockelhöhe um 0,2 m auf 0,5 angehoben wurde. Die maximale Gebäudehöhe wurde aber nur auf 0,6 m erhöht, um das Straßenbild zu erhalten. Zu den Bestandsgrundstücken besteht ein Höhenunterschied, der mit L-Steinen abgefangen wird. Die Anböschung auf den privaten Grundstücken und die Straßenneigung sind so geplant, dass das Wasser nicht auf die Nachbargrundstücke abfließt.

---

<sup>6</sup> Nur bei sehr ungünstigen Umständen (z. B. verstopfte Siebe, stark verschmutzte Straßen durch Laub und / oder außergewöhnlich starke und langanhaltende Niederschläge) und in sehr seltenen Fällen fließt Wasser auf die privaten Grundstücke.

Es wird außerdem für die Grundstücke entlang der Bundesstraße bzw. südlich der Südtangente im Plangebiet empfohlen, die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss mit mindestens 0,5 m über dem Straßenniveau zu planen. Über die parallel zur Bundesstraße führende Fahrbahn fließt das Wasser bei Unwettern ab, weswegen die Grundstücke dort stärker gefährdet sind. Gebäudeöffnungen inkl. Kellerfenster sollten mindestens 0,3 m bzw. 0,5 m bei den Bundesstraßengrundstücken über der Fahrbahn liegen, so empfiehlt es ergänzend der Bebauungsplan, um das Hab und Gut der Bewohner zu schützen. Außerdem wird auf Rückstauschutz vor eindringendem Abwasser aus der öffentlichen Kanalisation hingewiesen.

Nach § 49 Abs. 4 Landeswassergesetz (LWG) gilt, dass wenn gegenüber der Gemeinde nachgewiesen ist, dass das Niederschlagswasser ganz oder teilweise gemeinwohlverträglich auf dem Grundstück versickert werden kann, die Gemeinde den Nutzungsberechtigten des Grundstücks insoweit von der Überlassungspflicht nach § 48 LWG freistellen kann.

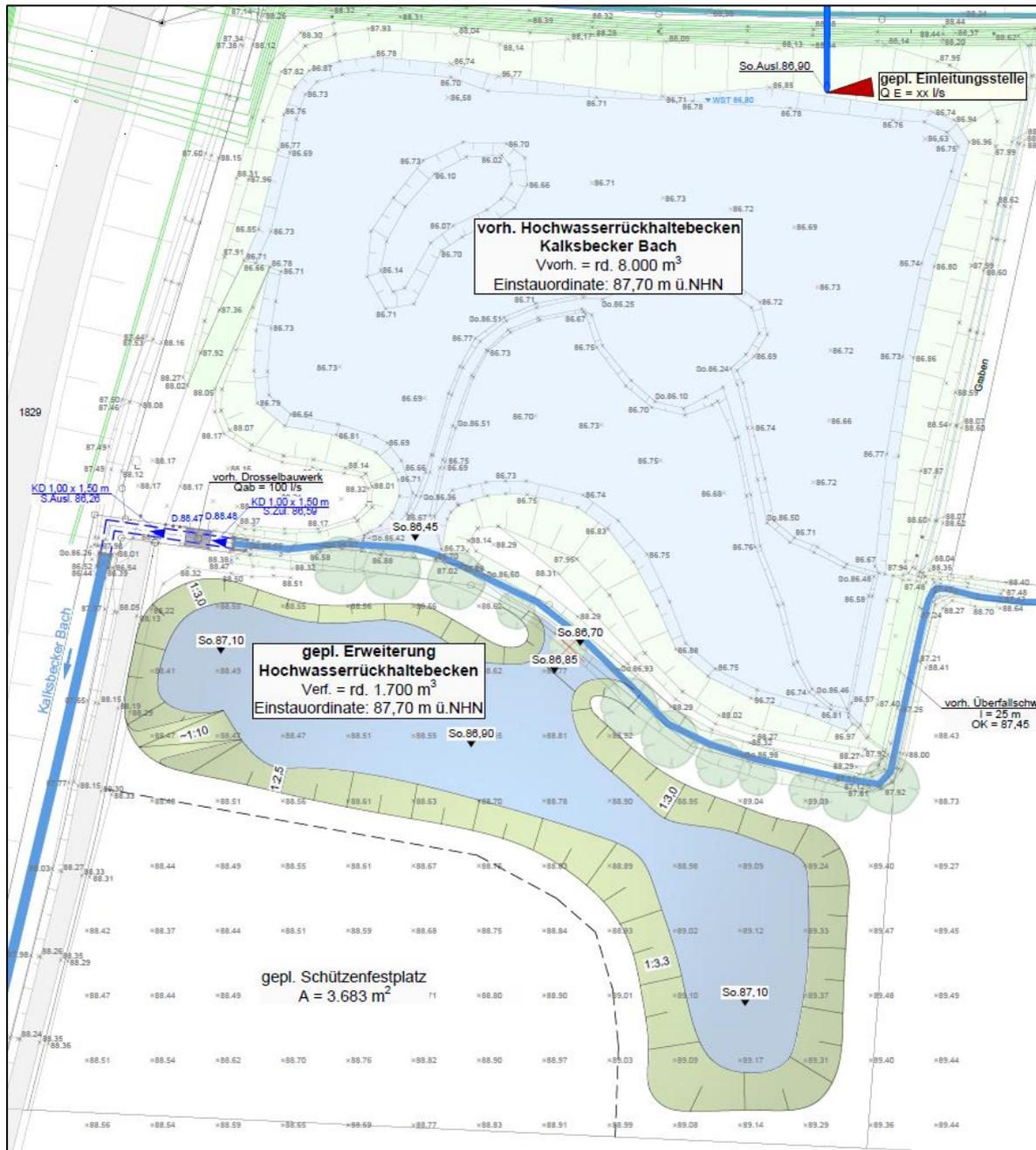
Nach der Anzeigepflicht gemäß § 57 Abs. 1 WHG sind Planungen sowie wesentliche Änderungen der Planung zur Erstellung und Betrieb von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung der zuständigen Behörde anzuzeigen. Die zuständige Behörde nach der Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz ist für die Erweiterung der Niederschlagswasserkanalisation die untere Wasserbehörde des Kreises Coesfeld.

Die ordnungsgemäße Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften ist nach gegenwärtigem Planungsstand gewährleistet.

Unabhängig von der Rechtskraft des Bebauungsplanes gilt nach § 84 Abs. 8 BauO NRW, dass Gebäude erst benutzt werden dürfen, wenn die Abwasserentsorgung benutzbar ist.

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“**

**Abbildung 9; Ausbau Hochwasserrückhaltebecken Kalksbecker Bach zum Regenrückhaltebecken mit Schützenfestplatz**



(Ingenieurgesellschaft Flick. Entwässerung, Stand: 25.06.2020)

**2.5.3.4. Energieversorgung**

Ein Energiekonzept für das Wohngebiet „Kalksbecker Heide“ hatte zur Aufgabe das Wohngebiet auf eine energieeffiziente und klimagerechte Wohngebietsplanung zu prüfen. Die zu erwartenden Energiebedarfe sinken mit steigendem Effizienzstandard. Neben der energetischen wurde eine wirtschaftliche Auswertung für die Effizienzstandards vorgenommen. Als Ergebnis wurde die Empfehlung ausgesprochen, für die zu bauenden Gebäude im Neubaugebiet den Effizienzstandard KfW55 als Minimum festzulegen. Geothermie ist nur eingeschränkt möglich.

Es bestehen gute solare Potenziale, die ausgeschöpft werden sollten (vgl. Gertec. 2020. S. 19). Der Bebauungsplan steht solarer und geothermischer Energiegewinnung nicht entgegen, obwohl die Firstausrichtungen bei geneigten Dachflächen nicht zur Sonne ausgerichtet sind. Für Energienetze ist eine gleichmäßige Energiegewinnung mittlerweile wichtiger als Energiespitzen, die ungenutzt bleiben bzw. zusätzlichen Speicherbedarf erfordern. Selbst bei ungünstiger Dachausrichtung reichen die Dachflächen zur Elektrizitätsversorgung<sup>7</sup> eines Haushaltes normalerweise aus. Von einem Aufbau eines Nahwärmenetzes und / oder dem Bau eines BHKWs wurde aufgrund der Ergebnisse der Studie abgesehen.

Die notwendigen Energiesysteme sind in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen bedarfsgerecht abzustimmen. Der Ausbau eines Gassystems im Plangebiet ist noch nicht abschließend geklärt. Die neuen Energieeinsparvorgaben für Gebäude und Förderprogramme begünstigen insbesondere bei Ein- bis Zweifamilienhäusern Wärmepumpen in Kombination mit Photovoltaikanlagen. Gasheizungen sind weniger gefragt, weswegen der örtliche Versorger einen Anschluss an das Gasleitungsnetz zurecht hinterfragt.

Entlang der Höltenen Klinke liegt eine 10 kV-Leitung mit einem Lichtwellenleiter. Der Bebauungsplan sichert die heutige Trassenführung.

Zur Versorgung des Plangebietes ist eine 10 kV Kompaktstation mit einer benötigten Fläche von 4 x 6 m notwendig. Das Umweltinstitut München empfiehlt bei Transformationsanlagen einen Abstand von 5 m, wobei die Regelung nicht verpflichtend ist.

Die vorgesehene Mittelspannungsstation verfügt über ein Herstellerzertifikat / Prüfbericht zur 26. BImSchV für Stationen bis zu Nennleistungen von 800 kVA. Im Umkreis von einem Meter um die Transformationsstation werden die gesetzlichen Anforderungen an Magnetfeldauswirkungen eingehalten (vgl. Emergy. 2021. S. 1).

Der Bebauungsplan sichert sie am nördlichen Rand des Plangebietes unweit der bestehenden 10 kV-Leitungstrasse. Weitere Kompaktstationen sind wahrscheinlich notwendig, wenn die Elektromobilität sich durchsetzt. Sie könnten im öffentlichen Raum (Straßenverkehrsfläche) und nach einer Planänderung in den Grünflächen gebaut werden.

---

<sup>7</sup> Bei der privaten solaren Energiegewinnung sind bereits aus Wirtschaftlichkeitsgründen Energiespeicher erforderlich.

#### 2.5.3.5. Telekommunikation/Richtfunkstrecke

Die **Telekommunikationsversorgung** erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder andere Service Anbieter. Die **Richtfunkstrecke** 236 402/022 quert das Plangebiet. Die maximal zulässigen Firsthöhen bewegen sich im Rahmen der Bestandsgebäude in der Umgebung. Konflikte sind nicht zu erwarten.

#### 2.5.3.6. Postdienstleitungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Universaldienstleistungen im Sinne der § 11 ff. PostG fällt in die Zuständigkeit der Deutschen Post AG oder andere Service Anbieter.

#### 2.5.3.7. Abfallentsorgung

Die anfallenden Siedlungsabfälle können ordnungsgemäß entsorgt werden. Das Plangebiet ist in den Abfuhrkalender Coesfeld aufzunehmen und die Entsorgungsintervalle mit den beauftragten Unternehmen abzustimmen.

### 3 Planungsalternativen

Die Lage am Kalksbecker Weg mit der vorhandenen bereits bestehenden Wohnbebauung in zweiter Reihe zeichnet die Entwicklung zu einem Wohngebiet bereits vor. Mit Grundschule und Kindertageseinrichtungen in räumlicher Nähe besteht bereits ein Teil der sozialen Infrastruktur. Eine Alternative mit Ausnahme der Nullvariante zur geplanten Wohnbaulandausweisung besteht nicht. 79 Wohnbaugrundstücke können nicht einmal annähernd den Bedarf in Coesfeld decken – siehe auch Punkt 1.2 auf der Seite 5.

Ohne diese Planung (**Nullvariante**) bliebe es bei der landwirtschaftlichen Nutzung bzw. Branche. Die Bäume können unabhängig von der Planung unter Beachtung des Artenschutzes gefällt werden. Die Wohnbaulandnachfrage müsste an anderer Stelle gedeckt werden. Wobei die einzige Alternativfläche „Bernings Esch“ im Bereich Borkener Straße / Lindenallee am westlichen Siedlungsrand reicht selbst mit mittelfristig bis zu 200 Einzel- und Doppelhäusern, ggf. auch Mehrfamilienhäuser nicht annähernd aus, um die örtliche Nachfrage zu decken. Innerörtliche Nachverdichtungen schaffen nur begrenzt Entlastung, weil viele Bauflächen Bauinteressenten nicht zur Verfügung stehen.

## 4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und dem Regionalplan

Die Bauleitplanung ist in die überörtliche Planung eingebunden. Neben den überörtlichen Fachplanungen ergeben sich die übergeordneten Anforderungen aus der Landes- und Regionalplanung. Es gilt zu unterscheiden zwischen Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Die Grundsätze der Raumordnung sind Direktiven für nachgeschaltete Abwägungen gem. § 3 Abs. 1 Nr. 3 Raumordnungsgesetz (ROG). Sie sind somit im Wege der Abwägung überwindbar. Die Ziele der Raumordnung sind Normen, die das Ergebnis einer abschließenden Abwägung gem. § 3 Abs.1 Nr. 2 ROG sind.

### 4.1 Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland weist im Geltungsbereich Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) überlagert von der Freiraumfunktion Ziel Nr. 28 „Grundwasser- und Gewässerschutz“ aus (vgl. Bezirksregierung Münster. 2018. Karte. Blatt 6).

Die Bezirksregierung führt in ihrem Schreiben zur Abstimmung mit der übergeordneten Planung aus, dass die Festlegungen im Regionalplan Münsterland im Maßstab 1:50.000 erfolgen. Es besteht dadurch eine Parzellenunschärfe. Im Hinblick auf den Planbereich bedeutet dies, dass in der zeichnerischen Festlegung des Regionalplans Münsterland der Planbereich von einem Bereich des Grundwasser- und Gewässerschutzes zwar überlagert wird, aber dieser bis an die Bundesstraße interpretierbar ist. Gemäß der Abgrenzung des Wasserschutzgebietes Coesfeld, die eine größere Detailgenauigkeit hat, liegt der Planbereich aber außerhalb der Wassergebietsschutzzone 3 (vgl. Bez Münster. 2019. S. 1f.).

Im Textteil zum Regionalplan sind Ziele und Grundsätze der Planung festgeschrieben. Während Ziele zu beachten sind, können Grundsätze abgewogen werden. Im Folgenden sind die für die Planung wesentlichen Ziele und Grundsätze aufgelistet.

#### **Ziel 1.1 Regionalplan Münsterland, LEP NRW Grundsatz 6.1-6 (Innenentwicklung hat Vorrang vor Außenentwicklung)**

1.1 Die kommunale Bauleitplanung hat ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung. Dauerhaft nicht mehr benötigte Flächenreserven sind wieder dem Freiraum zuzuführen.

Ausreichende Flächen zur Deckung der hohen örtlichen Nachfrage in bestehenden Wohngebieten und im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB stehen nicht in dem erforderlichen Maße zur Verfügung.

Die Nachverdichtung von Wohnbaugebieten unterstützt die Stadt Coesfeld z.B. im Bereich der Adolf-Meyer-Straße. Sie ist aber nur in begrenztem Umfang möglich bzw. marktgängig. Grundstücke mit zusätzlichen Baurechten werden häufig nicht auf dem Markt angeboten, weil Eigentümer sie für den eigenen Hausbau bzw. für Verwandte freihalten möchten.

### **Ziel 3.2 Regionalplan Münsterland, LEP NRW 6.1-1 (flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung)**

3.2 Die dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche dürfen durch die kommunalen Planungen nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf in Anlehnung an die jeweils sich abzeichnende künftige Bevölkerungsentwicklung und der geordneten räumlichen Entwicklung der Kommunen entspricht.

Dem Wohnbauflächenbedarf von rund 37 ha bis zum Jahr 2044 stehen nach dem Siedlungsflächenmonitoring mit Stand 14.06.2021 10 ha der Coesfelder Wohnbaulandreserve gegenüber. Dieser Bebauungsplan befriedigt mit ca. 4,3 ha privater Wohnbaugrundstücksfläche ohne Erschließungsstraßen (Plangebiet ca. 5,8 ha) nur teilweise den Bedarf. Die kontinuierliche Bauinteressentennachfrage bei der Stadt Coesfeld unterstreicht zudem das dringende Handlungserfordernis.

Auch die Wohnbaulandentwicklung an der Borkener Straße / Lindenallee „Bernings Esch“ mit mittelfristig bis zu 200 Einzel- und Doppelhäuser, ggf. auch Mehrfamilienhäusern neben den 66 Ein- / Zweifamilienhausgrundstücke, 10 Doppelhaushälftengrundstücke und 3 Mehrparteienhausgrundstücke in diesem Bebauungsplan mit etwa 110 Wohneinheiten kann den Bedarf bis 2044 nicht decken.

Die Erschließungsstraßenbreite von 6 bzw. 7 m ist sparsam bemessen, wenn man bedenkt, dass Straßenbäume der zweiten Wuchskategorie und alle Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden müssen. Die Baumerhaltung führt zu keinem Wohnungsverlust, da die Anzahl der Wohnungen auf bis zu 4 im Gegensatz zu den üblichen 2 Wohnungen angepasst wurde. Der Bebauungsplan setzt außerdem die Obergrenze des Versiegelungsgrades fest, damit die Fläche bestmöglich zum Wohnen genutzt werden kann. Der Eingriff wird u.a. durch Baumpflanzungen und Dachbegrünung gemindert.

### **Ziel 3.3 Regionalplan Münsterland (vorrangige Entwicklung von in Flächennutzungsplänen vorhandenen Flächenreserven).**

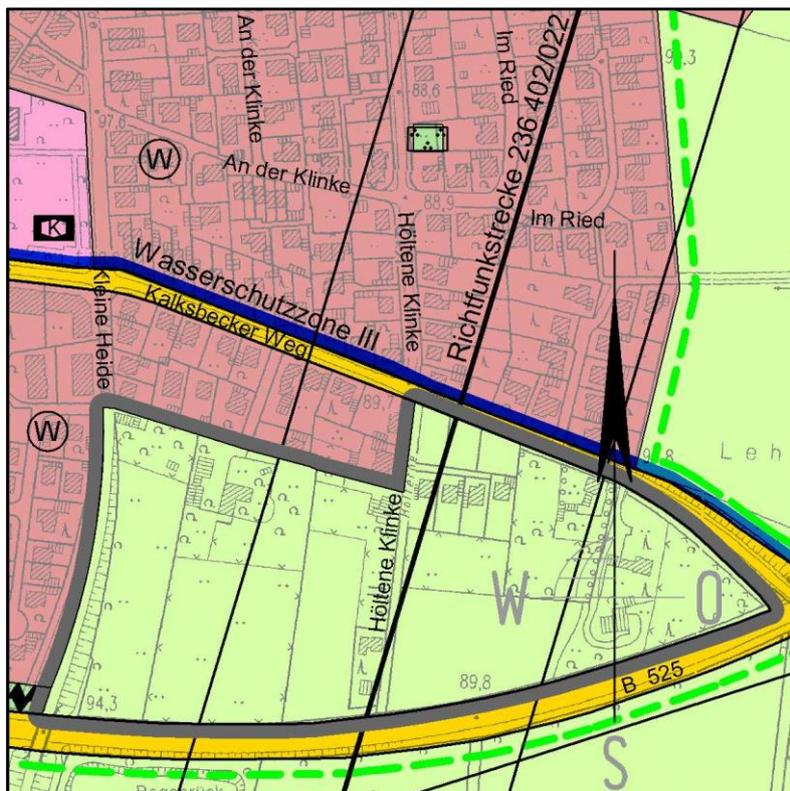
3.3 Die in den Flächennutzungsplänen vorhandenen Flächenreserven sind vorrangig zu entwickeln.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnsiedlungsflächen sind entweder bereits in allgemein verbindliche Wohnbaugebiete umgesetzt oder die Verfahren sind eingeleitet. Die Ausweisung geht somit mit einer bedarfsgerechten Inanspruchnahme der Allgemeinen Siedlungsbereiche und kompakten Siedlungsentwicklung konform.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt den Geltungsbereich als Fläche für Landwirtschaft, die von einer Richtfunkstrecke überlagert ist, dar. Im Norden schließen die Wohnbauflächen an der Kalksbecker Heide und Im Ried sowie im Osten am Rotdornweg an. Der Kalksbecker Weg ist als örtliche Hauptverkehrsstraße und die Bundesstraße 525 im Süden als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Es schließen im Süden und Osten landwirtschaftliche Flächen an. Im Änderungsbereich liegen die bereits bebauten Grundstücke Kalksbecker Heide 126, 128 und 130 sowie Höltene Klinke 87, 89, 91 und 93.

**Abbildung 10: Flächennutzungsplan vor 82. Änderung mit grau umrandeten Änderungsbereich**



(eigene Darstellung nach Stadt Coesfeld 2020)

Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Planung wird der Flächennutzungsplan zum 82. Mal geändert. Die Änderung erfolgt zu Anfang im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

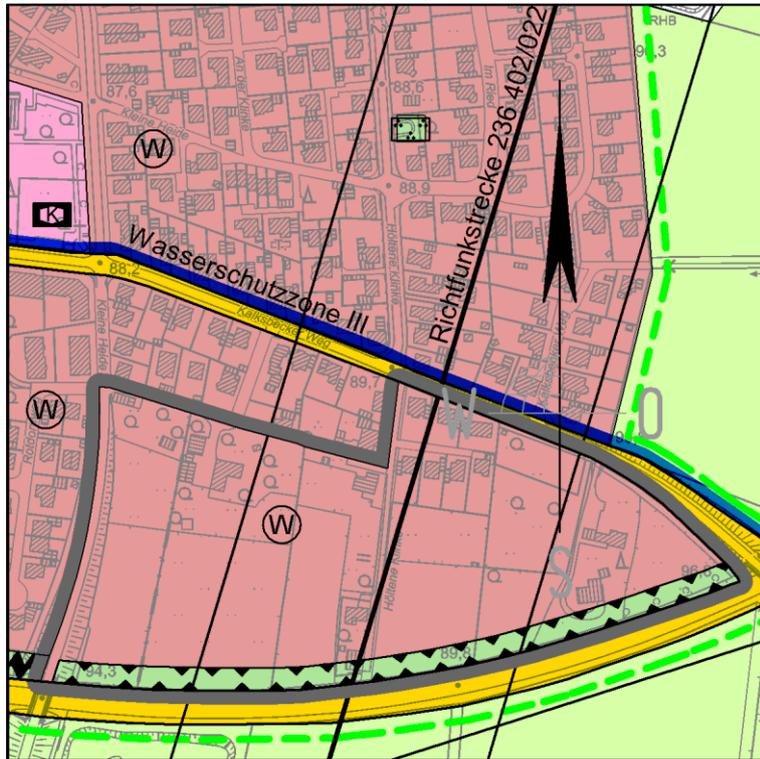
Im Plangebiet werden zukünftig eine Wohnbaufläche und eine Grünfläche ohne Zweckbestimmung mit überlagernden Immissionsschutzmaßnahmen dargestellt. Die Arrondierung der Siedlungsfläche bis zur Bundesstraße bereitet die Änderung vor. In der folgenden Tabelle sind die einzelnen Änderungen aufgelistet.

**Tabelle 5: 82. Änderung des Flächennutzungsplanes<sup>8</sup>**

bisherige Darstellung	zukünftige Darstellung
Flächen für Landwirtschaft	Wohnbaufläche
Flächen für Landwirtschaft	Grünfläche ohne Zweckbestimmung mit überlagernden Immissionsschutzmaßnahmen

(eigene Zusammenstellung)

**Abbildung 11: 82. Änderung des Flächennutzungsplanes**



(eigene Darstellung)

Der Bebauungsplan mit festgesetztem allgemeinem Wohngebiet inkl. Schallschutzmaßnahmen ist aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt. Der Rat beschloss die 82. Änderung am 01.07.2021.

## 5 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen des Bebauungsplanes

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

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### 5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zweck und Zielsetzung der Planung ist die Ausweisung von 66 Ein- / Zweifamilienhausgrundstücke, 10 Doppelhaushälftengrundstücke und 3 Mehrparteienhausgrundstücke. Das Bauges-

<sup>8</sup> Nachrichtliche Änderungen sind nicht aufgelistet.

biet dient primär dem Wohnen. Die Fläche wird daher nach der Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Durch die Festsetzung dieses Gebietes werden die Regelungen des § 4 BauNVO inkl. ausnahmsweise zulässiger Nutzungen – siehe Punkt 5.1.2 - und der folgenden

- § 12 BauNVO (Garagen und Stellplätze),
- § 13 BauNVO (Freie Berufe z. B. ÖbVI) und
- § 14 BauNVO (Nebenanlagen)

Bestandteil des Bebauungsplanes.

Dachterrassen, Balkone und Altane sind **oberhalb des zweiten Geschosses** unzulässig. Außenwohnbereiche in der dritten Etage führen mitunter zu Einsichtnahmen in tiefergelegene Nutzungen, wodurch soziale Kontrolle von „oben“ herab erzeugt wird. Diese gefühlte soziale Überwachung wie in Großstädten ist der Gemeinschaft abträglich. Vielmehr ist eine Gemeinschaft im gemeinsamen Dialog auf Augenhöhe vorzusehen.

### **5.1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)**

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

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

sind aufgrund der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes Bestandteil des Baugebietes. Das Plangebiet soll die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken decken. Für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wird keine Lagegunst gesehen. Tankstellen und Beherbergungsbetriebe verursachen einen erheblichen Mehrverkehr im Wohngebiet. Gartenbaubetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe haben einen nicht unerheblichen Flächenbedarf. Gartenbaubetriebe sind auch im Außenbereich zulässig. Anlagen zur Verwaltung sollten an zentraler Stelle im Stadtteil angesiedelt sein.

Der Ausschluss der Nutzungen soll Nutzungskonflikte mit Wohnen vermeiden und Betriebe und Anlagen, die nicht der Versorgung des Gebietes dienen, ausschließen.

### **5.2 Anzahl der Wohnungen**

Der Bebauungsplan begrenzt die Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte, um eine für die Örtlichkeit angemessene Wohnbauentwicklung vorzubereiten. Gleichwohl sind Mehrparteienhäuser auf größeren Grundstücken mit schutzwürdigem Baumbestand

möglich, um ökologische und ökonomische Rauminteressen zu vereinigen und zwar dort wo alter Hofbaumbestand eine typische Einzel- und Doppelhausarchitektur mit zwei Wohnungen nicht zulässt. Die Baumerhaltung soll aber nicht dazu führen, dass weniger Wohnungen entstehen, weswegen in den Bereichen bis zu 4 Wohnungen unter einem Dach entstehen dürfen. Ansonsten sind maximal zwei Wohnungen vorgesehen.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird Folgendes festgesetzt:

#### **5.3.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche (GR)**

Die Höchstgrenze der Grundflächenzahl von 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet setzt der Bebauungsplan fest, um für das Wohngebiet möglichst viele Wohnungen und Wohnfläche zu schaffen.

Als Überschreitungsmöglichkeit für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine GRZ bis 0,6 zulässig.

Die Grundfläche für die Schallschutzschirmfläche (z. B. Gabionen) ist in der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes auf 650 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Böschung zur Bundesstraße bleibt dadurch so gut wie vollständig frei von Versiegelung.

Auch der Spielplatz mit einer Fläche von 750 m<sup>2</sup> soll mit Ausnahme von Spielgeräten, Wegen, Einrichtungen z. B. Bänke frei von Versiegelung bleiben. Sein Versiegelungsgrad wird auf 200 m<sup>2</sup> begrenzt. Nicht anzurechnen sind unterirdische Löschwassertanks.

#### **5.3.2 Anzahl der Vollgeschosse**

Für eine bedarfsgerechte Nutzung der Baugrundstücke ist die Zahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet auf maximal zwei beschränkt. Aufgrund der zwingenden Traufhöhenfestsetzung von 4,5 m entlang dem Kalksbecker Weg wird das zweite Geschoss im Dachgeschoss liegen. Weitere Ausnahme sind zwei Grundstücke am Ende der Sackgasse (östliches Plangebiet) auf denen eingeschossige Häuser mit Flachdach und / oder eingeschossige Häuser mit bis zu 30° Dachneigung inkl. ausbaubaren zweiten Geschoss vorgesehen sind. Darüber liegende Geschosse, die kein Vollgeschoss sind, sind grundsätzlich zulässig. Sie sind aber durch maximale Firsthöhen und Mindest- und Höchsttraufhöhen eingeschränkt.

#### **5.3.3 Höhen**

Der Bebauungsplan steuert die Siedlungshöhenentwicklung durch Festsetzung der First-, Oberkanten- und Traufhöhe. Ergänzend regeln gestalterische Festsetzungen zur Sockelhöhe

– siehe Punkt 5.12 auf der Seite 45 – in diesem Bebauungsplan. First-, Oberkanten und Traufhöhe gründen auf Bundesrecht, während die Sockelhöhe Teil der Gestaltungsregelungen ist. Die Anlagenhöhe (AH) wird für den Schallschutzschirm zwingend festgesetzt – siehe Punkt 5.14 auf der Seite 46.

### **5.3.3.1. Geplante Geländehöhen**

Zur Ableitung von Niederschlagswasser bei starken Regenereignissen über die Fahrbahn ist die Fahrbahnneigung so geplant, dass das Wasser oberirdisch zum tiefsten Punkt im Straßenraum beim Kanal zum Regenrückhaltebecken südlich der Bundesstraße abfließt. Dazu ist der geplante Stichweg mit Wendeanlage gegenüber dem heutigen Gelände bis zu 0,6 m anzuheben. Um die angrenzenden Grundstücke vor Niederschlagswasserzufluss von der Straße über Einfahrten zu schützen, sind die Grundstücke ebenfalls auf das neue Straßenniveau anzuheben. Zum Schutz der Grundstücke und des Nachbar Eigentums außerhalb des Plangebietes ist das Gelände der Grundstücke im Plangebiet anzupassen.

Der Bebauungsplan setzt geplante Geländehöhen entlang der Grundstücksgrenze der Straße und der straßenseitigen Baugrenze fest, wobei das kontinuierliche Gefälle zur Ableitung berücksichtigt ist. Zu den Bestandswohngrundstücken sind Geländehöhen ebenfalls zwischen Baugrenze und Geltungsbereichsgrenze definiert, um die Nachbarn zu schützen. Der Höhenunterschied wird durch eine Stützmauer und / oder „L-Steine“ direkt an der Grundstücksgrenze vorgenommen. Die neue Straße ist durch Gefälle so angelegt, dass das Wasser nicht zu den niedriger liegenden Grundstücken abfließt. Von der Höltenen Klinken bis zur Wendeanlage aus betragen die Höhenunterschiede zwischen heutigen und geplanten Grundstücksniveau entlang der Grenze 0,11 m, 0,34 m, 0,48 m, 0,52 m, 0,38 m und 0,55 m. Die Werte bleiben deutlich unter einem Meter. Durch die Geländeanhebung wird sichergestellt, dass kein Niederschlagswasser auf die überplanten Grundstücke und über sie auf die Bestandsgrundstücke fließt.

Nach § 6 Abs. 2 Landesbauordnung NRW lösen Anfüllungen unter 1 m keine Abstandsflächen aus. Die Grundstücksanhebungen sind also bis zur Grundstücksgrenze auch ohne Festsetzung zulässig.

Im Zuge der Abbindung der Höltenen Klinken und des Anliegerstichweges zum Plangebiet bzw. den Rückbau zum ausschließlichen Durchlass für Fußgänger und Radfahrer ist eine Schwelle und / oder die Fahrbahn anhebung vorgesehen, sodass das Oberflächenwasser nicht aus dem Plangebiet über die Verkehrswege nach Norden in Richtung Kalksbecker Weg fließen kann. Bestandsgrundstücken bleiben von Wassergaben aus dem Plangebiet verschont.

#### **5.3.3.2. Firsthöhe (FH)**

Der Bebauungsplan begrenzt die Firsthöhe auf 9,5 m. Für zweigeschossige Häuser ist sie ausreichend für die unterschiedlichen Dachformen bemessen.

Eine Ausnahme sieht der Bebauungsplan für zwei östliche Grundstücke vor. Bei einer Dachneigung von  $> 10^\circ$  bis einschließlich  $30^\circ$  ist eine Firsthöhe von max. 6,8 m zulässig. Die Häuser sind dadurch weniger präsent im Plangebiet – siehe auch Punkt 5.3.3.4. Bei einer Dachneigung von  $\leq 10^\circ$  ist eine Oberkantenhöhe festgesetzt.

#### **5.3.3.3. Oberkantenhöhe (OK)**

Für die eingeschossigen Häuser mit flachgeneigten Dächern von  $0^\circ$  bis  $10^\circ$  begrenzt der Bebauungsplan die Gebäudehöhe auf 4,3 m. Die Festsetzung entspricht den Maßen für ein eingeschossiges Haus mit Flachdach inkl. Attika. Die Häuser sind auch dadurch weniger präsent im Plangebiet. Ein zweites Geschoss ist bei dieser Höhe unmöglich. Allerdings ist in dem Bereich auch ein zweite Gebäudekonstellation bei einer Dachneigung von  $> 10^\circ$  bis  $30^\circ$  zulässig – siehe Punkte 5.3.3.2 und 5.3.3.4.

#### **5.3.3.4. Traufhöhe (TH)**

Für die Traufhöhe setzt der Bebauungsplan einen 2 m Bereich, in dem sie schwanken darf, fest. Dachformen sind nicht auf einzelne Wohngebietsbereiche beschränkt. Um die Differenzen zwischen Nachbarn zu mindern, sind Traufen nur von 4,5 m bis 6,5 m zulässig. Eine dritte untergeordnete Ebene (kein Vollgeschoss) liegt durch die 6,5 m im Dachraum. Am Kalksbecker Weg ist die Traufhöhe zwischen Bestandswohnhäusern und der neuen Erschließungsstraße auf eine Höhe von 4,5 m zwingend festgesetzt, um den Übergang zur Bestandsbebauung zu sichern.

Alternativ zu den eingeschossigen Häusern sind im östlichen Plangebiet eingeschossige Gebäude bei einer Dachneigung von  $> 10^\circ$  bis  $30^\circ$  mit einer max. Traufhöhe von 4,3 m zulässig. Die Häuser sind weniger im Raum wahrnehmbar – siehe auch Punkt 5.3.3.2.

#### **5.3.3.5. Höhenbezugspunkte**

Das Plangebiet erhält eine neue Anwohnerstraße. Die Straßenausbauhöhen sind vom Fachingenieurbüro bereits mit der geplanten Entwässerungsplanung inkl. Kanaldeckelhöhen abgestimmt. Sie sind nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen.

Der untere Bezugspunkt wird jeweils in Abstimmung auf die geplanten Straßenausbauhöhe meist für zwei Grundstücke<sup>9</sup> in der Zeichnung festgesetzt. Die Höhenbezugspunkte liegen gleich oder etwas über den geplanten Straßenausbauhöhen.

Die Anlagenhöhe (AH) bezieht sich auf Normalhöhennull (NHN).

Nachrichtlich sind die Höhenlinien aus Befliegungen des Landes NRW im Bebauungsplan zur Orientierung, die das heutige Geländenniveau wiedergeben, eingezeichnet.

#### **5.4 Bauweise**

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Bereiche für Einzel- und Doppelhäuser sind getrennt ausgewiesen, sodass das Plangebiet geordnet auftritt. In einer Straße wird möglichst nur eine Hausform festgesetzt.

#### **5.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Baugrenzen definieren die überbaubare Grundstücksfläche. In ihr dürfen bauliche Anlagen im Rahmen der festgesetzten Maße der baulichen Nutzungen errichtet werden.

Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen halten die Baugrenzen einen Regelabstand von 3,0 m ein. Die Baufelder sind allgemein 15 m tief. Für das östliche Grundstück auf dem auch eingeschossige Häuser mit Flachdach zulässig sind, ist eine Bautiefe von 17 m vorgesehen, um bei dem Bautyp mehr Positionierungsfreiheit zu haben. Entlang dem Kalksbecker Weg ist für das Einzelhaus und die Doppelhausgrundstücke eine Bautiefe von 16,0 m, 18,0 m und 20,0 m zulässig. Die Baugrenzengrößen weichen außerdem bei den Hofstellen ab, weil sich zum Schutz der Bäume die überbaubare Grundstücksfläche an ihnen orientiert.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Anlagen, die in den Abstandsflächen nach der Landesbauordnung zulässig sind, z. B. Stellplätze, werden von der Baugrenze nicht erfasst. In Kenntnis dieser gesetzlichen Vorgaben ist es geboten, ergänzende Regelungen im Bebauungsplan vorzusehen.

#### **5.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Das Bauvolumen soll sich überwiegend innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche konzentrieren. Der lichte Straßenraum inkl. Vorgärten und die straßenabgewandten Grünbereiche bleiben weitgehend frei von Garagen und Carports.

Vor Garagen und überdachten Stellplätzen muss die Möglichkeit zum Halten und Parken bestehen, um den Verkehrsfluss auf der Fahrbahn beim Öffnen der Garage nicht zu beeinträchtigen, weswegen die Zufahrtslänge auf dem Grundstück mindestens 5,0 m vor Garagen betragen muss. Gleichzeitig kann die Zufahrt als Abstellbereich benutzt werden, weswegen die

---

<sup>9</sup> Der Bebauungsplan setzt nur den Bereich für den unteren Bezugspunkt fest. Die Grundstücksteilung kann unabhängig erfolgen.

Regelung auch für überdachte Stellplätze (Carports) gilt. Die rückwärtigen Gartenbereiche sind außerdem frei von Garagen und Nebenanlagen zu halten. Sie sind deswegen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind im Bereich zwischen hinterer Baugrenze und deren gedachter Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze und der hinteren Grundstücksgrenze unzulässig.

Stellplätze und Garagen sollen grundsätzlich möglichst nah an öffentliche Verkehrsflächen herangebaut werden, um kein Störpotenzial in Ruhezeiten hineinzutragen, in denen keine Fahrzeugbewegungen vorgesehen sind. Der Freizeit- und Erholungsraum hinter den Häusern soll weitgehend frei vom privaten Stellplatzverkehr bleiben. Baugrenzen geben die rückwärtige Begrenzung für Garagen und Carports vor. Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 0,6 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Ihre Längsseite ist zum öffentlichen Verkehrsraum zu begrünen. Das Grün verbessert die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und verbessert das Kleinklima. Die Festsetzung vermeidet einen Tunneleffekt, der durch direkt an die Straße angebaute unbegrünte bauliche Anlagen entsteht. Den lichten Straßenraum erhält die Planung zusätzlich.

Zur Erhaltung der lichten Straßenbreite und einem harmonischen Straßenbild sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in den Vorgärten unzulässig. Vorgärten definiert die Planzeichnung. Bei Eckgrundstücken sind Vorgärten nur an einer Seite vorhanden. Damit dort Nebenanlagen nicht direkt an die Straße angrenzen, müssen sie zur Konfliktvermeidung mit Verkehrsteilnehmern und Nutzungskonflikten mit öffentlichen Grünflächen einen Abstand von 1,0 m einhalten.

#### **5.7 Straßenverkehrsfläche und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

Die Verkehrsuntersuchung empfiehlt eine Überquerungshilfe und eine Linksabbiegespur am Kalksbecker Weg. Die Maßnahmen sind aufgrund der Verkehrszahlen auch nach Umsetzung des Baugebietes aber nicht erforderlich. Der Bebauungsplan bereitet trotzdem für Fahrzeuge auf Richtung Osten kommend einen Linksabbiegestreifen mit einer Überquerungshilfe durch eine Aufweitung des Kalksbecker Weges vor. Er setzt hierzu die erforderliche Breite als Straßenverkehrsfläche fest. Das Verkehrsgrün an der Brückenrampe ist als besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt. Verkehrsunterstützende Einrichtungen z. B. Verkehrsschilder und Anlagen sind im Verkehrsgrün zulässig. Ein Rückschnitt zur Erhaltung der Sichtbeziehungen von Verkehrsteilnehmern und zur allgemeinen Verkehrssicherheit ist erlaubt.

Der geplante öffentliche Wohnstraßenraum hat allgemein eine Breite von 7,0 m bzw. 6,0 m. Er ist für die Anlage von Straßenbäumen, Verkehrsgrünflächen, Parkständen für Besucher und die Anlage einer Mischverkehrsfläche gerade ausreichend bemessen. Baumstandorte und

Parkstände setzt der Bebauungsplan so fest, dass Nachbarzufahrten zusammengefasst werden und durch Seitenwechsel im Straßenraum die Verkehrsgeschwindigkeit reduziert wird. Die Bäume stehen aber abschnittsweise in einer Flucht, damit Ver- und Entsorgungstrassen möglichst wenig in Konflikt mit den Bäumen geraten. Schutzmaßnahmen vor Bäumen für Leitungen und Kanäle sind deswegen weitgehend nicht erforderlich. Kosten können so eingespart werden, die nicht an Coesfelder Bürger weitergegeben werden müssen.

Die Höltene Klinke erschließt unverändert die Grundstücke außerhalb des Plangebietes. Eine Durchfahrt ins Plangebiet wird bald nur noch Fußgängern und Radfahrern vorbehalten sein. Ebenso verhält es sich mit dem Anliegerweg. Der Bebauungsplan setzt diese Straßen als Straßenverkehrsfläche und für den letzten Abschnitt ins Plangebiet eine besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg fest. In der Straßenverkehrsfläche sind auch Besucherstellplätze und Verkehrsgrünflächen zulässig.

Zur Pufferung kleinräumiger Klimaschwankungen sind im öffentlichen Straßenraum 44 Laubbäume anzupflanzen. Die Pflanzqualität der Straßenbäume wird wie folgt beschrieben: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm. Bei der Wahl der Baumart ist die GALK-Straßenbaumliste zu berücksichtigen. Die Standflächen von den Bäumen haben eine Mindestgröße von 8 m<sup>2</sup>, sodass für die Wurzeln 12 m<sup>3</sup> zur Verfügung stehen. Bei angrenzenden Verkehrsflächen sind die Bäume vor Beschädigungen durch Anfahren zu schützen. Bäume sollten eine Torsituation an den Anbindungen Kleine Heide und Kalksbecker Weg schaffen. Aufgrund von Nachbaranregungen ist ein Baum an der Anbindung Kleine Heide entfallen. Der Nachbar Kleine Heide 53 hat unverbindlich mitgeteilt, dass er auf seinem eigenen Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches einen Baum anstatt des Straßenbaums anpflanzen will. Am Kalksbecker Weg musste die Torsituation zur Vermeidung eines Fahrzeugrückstaus auf den Kalksbecker Weg aufgegeben werden. Die Baumbeete werden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung für Verkehrsgrün festgesetzt.

Die festgesetzten Baumstandorte und Besucherparkplätze erfüllen bereits weitgehend die Anforderungen an einen verkehrsberuhigten Bereich, sodass allenfalls ergänzende Verkehrsberuhigende Maßnahmen z. B. Poller oder ergänzende Grünbeete zur Verkehrsberuhigung notwendig sind, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Verkehrsgrün sind vollflächig als Insektenweide mit regionalem Saatgut z. B. die Saatmischung „Schmetterlings-/Wildbienenbaum“ anzulegen. Anlagen und Einrichtungen (z. B. Verkehrsschilder, Straßenbeleuchtung), die dem Verkehr dienen, sind zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Böschung entlang dem Kalksbecker Weg, die mit V\* gekennzeichnet ist.

## 5.8 Zu-/Abfahrtsverbot

Der Bebauungsplan setzt ein Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Kleinen Heide entlang der Auffahrt zur Brücke fest. Eine Grundstückszufahrt wäre aufgrund der Höhenunterschiede ohne größeren Aufwand allenfalls auf Höhe der Grundstücke Rotdornweg Nr. 138 und 134 denkbar. Die Leichtigkeit des Verkehrs und die Übersichtlichkeit sollen auf der Kleinen Heide durch Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt werden.

Ein Zu- und Abfahrtsverbot besteht auch entlang der Bundesstraße 525, um den Verkehrsfluss auf der regionalen Verkehrsachse nicht zu verlangsamen und die Leistungsfähigkeit der Straße zu erhalten. Eine zeitlich befristete Baustellenzufahrt ist zulässig – siehe Punkt 5.13 auf der Seite 45.

Zum Schutz der rückwärtigen Ruhezeiten sind seitliche Grundstückszufahrten auf die Grundstücke durch Ein- und Abfahrtsverbote ausgeschlossen.

## 5.9 Grünflächen

Der **Spielplatz** ist als öffentliche Grünfläche zentral im Plangebiet gesichert. Pflanzgebote (3 Laubbäume) sichern seine Durchgrünung, wobei der Versiegelungsgrad auf 200 m<sup>2</sup> beschränkt ist. Unversiegelte Flächen ohne Baumscheiben sind als Intensivrasen anzulegen. Der Spielplatz ist zu öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Zaunanlage einzufrieden. Die Einfriedung zur Abschirmung des privaten Grundstückes darf nur als Hecke nach der Pflanzempfehlung erfolgen, um die Grünfläche des Spielplatzes zu unterstreichen. Unterirdische Lösch-tanks mit Entnahmemöglichkeit sind auf dem Spielplatz zulässig.

## 5.10 Erhaltungsgebot

Zur Beurteilung des schutzwürdigen Baumbestandes liegt ein Baumschutzbericht vor. Es teilt die Bestandsbäume in Schadstufen von 0 bis 4 ein, wobei die

Stufe 0 einen Schädigungsgrad von 0 bis 10 %,

Stufe I einen Schädigungsgrad von 10 bis 25 %,

Stufe II einen Schädigungsgrad von 25 bis 60 %,

Stufe III einen Schädigungsgrad von 60 bis 90 %,

Stufe IV einen Schädigungsgrad von 90 bis 100 %, haben (vgl. Stöteler. 2020. S. 1f.).

Zum Zeitpunkt der Begutachtung standen 38 Einzelbäume<sup>10</sup> im Plangebiet. Einige Bäume konnten nicht mehr begutachtet werden, weil sie vor einiger Zeit gefällt wurden. Die ehemaligen Standorte wurden anhand der Baumstubben dennoch teilweise in die Übersichtspläne

---

<sup>10</sup> Die beiden Bäume auf einem Nachbargrundstück wurden aufgenommen, da sie sehr nahe an der Grenze stehen und die Kronen in das Plangebiet hineinragen. Da der Kronenumfang in etwa dem Wurzelbereich entspricht, hat man sie zu ihrem Schutz und damit des Eigentums begutachten lassen.

ingezeichnet. Die Bäume an den Hofstellen dienen schon immer zum Holzbau und zum Heizen. Die Fällung von Bäumen ist üblich und zulässig.

Bäume mit einem Schädigungsgrad von mehr als 60 % haben keine längere Lebenszeit mehr, weswegen Bäume mit Stufe III und IV nicht erhaltenswert sind (ibid.).

Nach den Vorgaben der Stadt Coesfeld sind Bäume der Schadstufen 0 bis II grundsätzlich zu erhalten. Nach dem Gutachten sind 11 Bäume in dem Plangebiet den Stufen 1 und 2 zuzuordnen und somit grundsätzlich erhaltenswert. Nur aus besonderen Gründen in Abstimmung mit dem eigenen städtischen Baumfachmann können Bäume der Schadstufen 0 bis II gefällt werden und / oder Bäume der Schadstufe III erhalten bleiben. Der städtische Baumfachmann hat die Ausführungen des Baumgutachters und die Standsicherheit geprüft, weswegen das Gutachten mehrmals ergänzt wurde. Bäume sind Lebewesen, deren Klassifizierung nur eine Annäherung ist. In der Praxis kommen Fachleute durchaus zu anderen Einschätzungen. Der städtische Baumfachmann hat sich selbst vor Ort ein Bild gemacht. Seine Meinung ist letztendlich ausschlaggebend. Er ist schließlich später auch für die Pflege und Unterhaltung mitverantwortlich. Er hat die Bäume selbst auf Standsicherheit und Vitalität geprüft. Bei einigen Bäumen kam er zu einer etwas anderen Einschätzung als der Verfasser des Baumschutzberichtes. Zusätzlich wurde die Integrationsmöglichkeit in das Plankonzept überprüft.

Der Baum Nummer 3 (Ahorn) wurde von Herrn Stöteler mit der Schadstufe I – II bewertet. Der städtische Baumfachmann hingegen sah in der fehlenden Standfestigkeit des Baums (Unterversorgung, Schwächen in der Krone) eine Gefährdung. Statt den Baum zu erhalten, muss er nach Ansicht des städtischen Baumfachmannes gefällt werden. Die in unmittelbarer Nähe stehende Eiche Nr. 1 kann noch Jahrzehnte so stehen bleiben, sie sei erhaltenswert. Die beiden Linden Nr. 24 und 25 mit Schadstufe 3 sollen auch aus ökologischen Gründen ebenfalls erhalten bleiben.

Zum einem ist der städtische Baumfachmann der Meinung, dass die Bäume doch noch einige Jahrzehnte wachsen werden, ökologisch wertvoll sind und zum anderen wird der Wegfall anderer Bäume in dem Gebiet ausgeglichen.

Für die Eiche Nr. 37 am Spielplatz ist für den Verkehr eine Wurzelbrücke auf Anregung des städtischen Baumfachmannes vorgesehen.

Auf Basis des Baumberichtes und der Beurteilung durch den städtischen Baumfachmann wurden insgesamt 13 Bäume im Plangebiet als erhaltenswert eingestuft. Diese Bäume setzt der Bebauungsplan fest.

**Tabelle 6: Festgesetzte Baumerhaltung**

Baum Nr.	Baumart	Schadstufe
1	Eiche	3

Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“

Baum Nr.	Baumart	Schadstufe
4	Buche	1 bis 2
8	Platane	1 bis 2
14	Buche	2
15	Buche	2
16	Buche	2
23	Eiche	2
24	Linde	3
25	Linde	3
33	Eiche	0 bis 1
34	Roteiche	1 bis 2
37	Eiche	1
41	Birne	2

(eigene Auflistung nach Stöteler)

Das Baumschutzgutachten bewertet die Wallhecken entlang der Bundesstraße als nicht erhaltenswert. Die ungefähr 40 Nadelhölzer stehen in hochgewachsenen Gruppen. Aufgrund ihrer flachen Wurzeln besteht Windbruchgefahr insbesondere, wenn sie nach trockenen Sommern vertrocknen. (vgl. Stöteler. 2020. S. 36). Die Nadelhölzer sind mittlerweile gefällt worden. Der Gehölzstreifen muss für die Schallschutzwand zurückgenommen werden.

Zum Schutz der Bäume ist die DIN 18920 zu beachten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Erhaltungsbereiches der Bäume unzulässig. Von Satz 2 ausgenommen sind bauliche Anlagen zur Umsetzung der zeichnerischen Festsetzungen (z. B. Fuß- und Radweg) innerhalb des Erhaltungsbereiches.

### 5.11 Pflanzgebote

Die zeichnerisch festgesetzten Vorgartenflächen sind als unversiegelte und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen. Bepflanzte **Vorgärten** werten den öffentlichen Raum auf und leisten ihren Beitrag als Teillebensraum für Insekten. Pflanzen verbessern außerdem das Kleinklima im Wohngebiet. Gleichwohl durchqueren Zufahrten und Zugänge den Vorgarten. Stellplätze sind außerhalb dieser Grünfläche unterzubringen. Der Bebauungsplan schreibt einen Mindestbepflanzungsanteil von 50 % im Vorgarten vor. Kies-, Stein-, Schotter- und Hackschnitzelflächen sind als versiegelte Fläche zu bewerten. Um Konflikte mit Leitungen zu vermeiden, ist bei Flächen mit Leitungsrechten für Gehölzanpflanzungen die Zustimmung der Leitungsrechtsinhaber zur Vermeidung von Wurzelschäden erforderlich.

Die lichte Breite des Straßenraumes soll erhalten bleiben und Häuser vornehmlich den Straßenraum einrahmen.

**Garagen oder Carports** (überdachte Stellplätze) sind in den Vorgärten unzulässig. Die Vorgärten sind von oberirdischen baulichen Anlagen (Nebenanlagen, Carports oder Garagen) freizuhalten und durch Anpflanzungen unversiegelt zu gestalten. Das Kleinklima und die Regenrückhaltung sollen so verbessert werden. Allerdings regelt die Grundflächenzahl auf dem Grundstück den zulässigen max. Versiegelungsgrad, wodurch zwar im Vorgarten weniger versiegelt wird, in anderen Grundstücksbereichen mehr versiegelt werden kann. Zudem wird der freie Blick auf die Häuser nicht durch Nebenanlagen verstellt werden. Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung inkl. Telekommunikationsnebenanlagen des Plangebietes dienen, bleiben im Vorgarten zulässig.

Im Vorgartenbereich sind nur sind nur notwendige Zuwegungen (Hauseingang, Zufahrt zum Stellplatz) zulässig. Eine Besonderheit bilden Eckgrundstücke, seitlich gibt es keine Vorgärten. Die Garagen und Carports können dort mit ihrer Längsseite zur Straße stehen. Sie müssen aber einen Abstand von 0,6 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Auf dem Streifen zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen sind Sträucher oder Rank- und Kletterpflanzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, um die Garage bzw. Carports in den öffentlichen Raum zu integrieren. Die Eingrünung zu öffentlichen Grünflächen z. B. Spielplatz schafft einen sanften Übergang und mindert die Präsenz der baulichen Anlage.

Zur **Durchgrünung** des Wohngebietes haben die privaten Bauherren auch ihren Beitrag zu leisten. Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte im allgemeinen Wohngebiet ist ein heimischer Laubbaum II. Ordnung nach der Pflanzempfehlung anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je nach Grundstücksteilung sind nach den Planungen **79 Laubbäume II. Ordnung**, wozu auch Obstbäume mit entsprechendem Unterbau gehören, anzupflanzen. Obstbäume bringen zwar Erträge. Sie benötigen, wie bei allen anderen Bäumen auch, eine regelmäßige Pflege in bebauten Bereichen.

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Spielplatz** sind 3 heimische Laubbäume 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen. Bei der Wahl der Baumart ist die GALK-Straßenbaumliste zu berücksichtigen. Erfahrungen mit Straßenbäumen sind dort dokumentiert und Standortansprüche zusammengestellt. Heimische Laubbäume sind zu bevorzugen, aufgrund des Klimawandels sind sie aber für die nächsten Jahrzehnte auch im Hinblick auf den Unterhaltungsaufwand (Gießen) wenig geeignet. Die Baumstandorte sind so zu wählen, dass sie untereinander einen Stammmindestabstand von 7 m haben.

Für die 44 **Straßenbäume**<sup>11</sup> ist ebenfalls die GALK-Straßenbaumliste zu verwenden, um klimagerechte Arten zu verwenden. Es sind Laubbäume zweiter Wuchsordnung bzw. Alleebäume aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang in einem Meter Höhe 18-20 cm zu verwenden.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Der Stamm ist bei angrenzenden Fahrflächen vor Beschädigungen durch Anfahren zu schützen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 8 m<sup>2</sup> vorzusehen. Eine Pflanzgrube von mindestens 12 m<sup>3</sup> mit geeignetem Substrat ist vorzusehen, wenn der natürliche Boden auf der Vegetationsfläche nicht mehr ansteht. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume in der nach dem Ausfall folgenden Pflanzperiode (1. März bis 30. April oder 1. Oktober bis 30. November) zu ersetzen.

Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind durch die Stadt als Träger der Baulast bis zu 3,00 m zulässig. Obwohl die Planung mehrfach mit den betroffenen Stellen abgestimmt wurde, kann sich bei der Umsetzung das Erfordernis ergeben den Baumstandort zu verlegen.

Die Verkehrsgrünflächen sind zur Förderung von Insekten als Nahrung für Vögel und Fledermäuse mit regionalem Saatgut z. B. die Saatmischung „Schmetterlings-/Wildbienenbaum“ anzulegen. Anlagen und Einrichtungen (z. B. Verkehrsschilder, Straßenbeleuchtung), die dem Verkehr dienen, sind zulässig. Ausgenommen von der Regelung sind Grünflächen an der Brückenrampe. Die Vegetation soll dort erhalten bleiben.

#### **5.12 Regelung des Wasserabflusses**

Der Bebauungsplan sichert eine offene Regenwasserableitung über die Fahrbahn bei starken Regenereignissen zum tiefsten Punkt im Plangebiet. Die zukünftigen Geländehöhen sind deswegen teilweise festgesetzt. Damit das Niederschlagswasser auch über den Fuß- und Radweg südlich vom Spielplatz und nicht auf ihn oder das angrenzende Grundstück fließt, ist der Weg mit einem 10 cm hohen Hochbord links und rechts auszustatten.

#### **5.13 Zeitlich befristete Festsetzung (Baustellenzufahrt)**

Zur Entlastung des Straßennetzes ist bis zu 3 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Baustellenzufahrt von der Bundesstraße zulässig. Die Baustellenzufahrt muss eine mindestens 3,5 m breite Beschleunigungs- / Verzögerungsspur haben. Die Mindestgeschwindigkeit von 70 km / h auf der Bundesstraße muss erhalten bleiben. Es ist zudem nur Rechtsabbiegerverkehr zulässig. Die Zustimmung zur Lage und Ausbau durch den Straßenbaulastträger ist vorher notwendig.

---

<sup>11</sup> inkl. Baum an der Transformationsstation

Teile des Baugebietes können nicht bezogen werden, solange die Baustellenzufahrt steht und der Schallschutzschirm komplett ist. Zur Ermittlung der betroffenen Grundstücke ist eine Immissionsberechnung notwendig.

#### **5.14 Immissionsschutz**

Zur Beurteilung von Schalleinwirkungen von der Bundesstraße 525 liegt die Schalltechnische Untersuchung mit Stand vom 20.11.2020 bearbeitet durch das Sachverständigeningenieurbüro Richters & Hüls aus Ahaus vor.

Zum Schutz des Wohngebiets sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Immissionsprognose berücksichtigt einen 5 m hohen hochabsorbierenden Schallschutzschirm mit Reflexionsverlust  $\geq 8$  dB entlang der Bundesstraße (vgl. Richters & Hüls. 2020B. S: 10).

Die Planung sieht aufgrund der Gutachtenergebnisse eine 5 m hohe hochabsorbierende Gabionenwand (Reflexionsverlust  $\geq 8$  dB) entlang der Bundesstraße vor. Die Gabionen müssen für den Schallschutz vorgesehen sein, wozu ein Schalldämmkern enthalten sein muss. Die Schallschutzwand muss gemäß Nr. 7.4 der DIN ISO 9613-2 über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> verfügen und eine geschlossene Oberfläche ohne Risse, Lücken oder sonstige Öffnungen aufweisen.

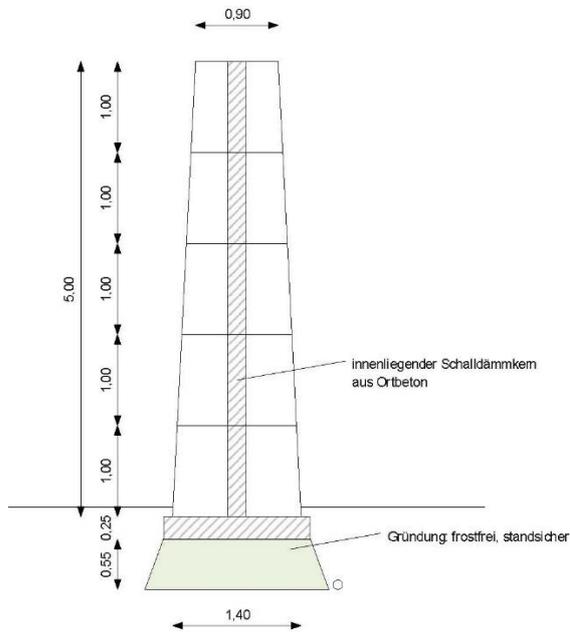
Die Schallschutzschirmhöhe bezieht sich auf die Fahrbahnhöhe der Bundesstraße, die sowohl höher als auch niedriger als das Gelände im Plangebiet liegt. Die Wandhöhe setzt der Bebauungsplan mit zwingender Anlagenhöhe bezogen auf Normalhöhennull fest. Vegetation und Solaranlagen sind ausgenommen. Eine Begrünung der Gabionenwand ist nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan soll einer Begrünung aber nicht entgegenstehen.

Die Installation einer Solaranlage auf der Schallschutzwand ist nicht vorgesehen. Solaranlageninstallation dürfen aufgrund ihrer Reflexionen und der damit verbundenen Gefahr für den Straßenverkehr nicht installiert werden. Da eine Verkehrsgefährdung nicht ausgeschlossen werden kann, kann der Straßenbaulastträger einer Solaranlage nicht zustimmen. Grundsätzlich es aber eine Nachrüstung möglich, wenn vorher ein Verkehrssicherheitsgutachten keine Gefährdung z. B. durch Reflexionen prognostiziert und der Straßenbaulastträger der Planung zustimmt. Technische Lösungen könnten in Zukunft das Problem lösen. Die Lärmschutzfunktion der Wand durch Schallreflexionen der Solarmodule darf ebenfalls nicht beeinträchtigt werden.

Die Gabionenwand hat eine Standfußbreite von 1,4 m. Der Bebauungsplan setzt eine 2,5 m breite öffentliche Fläche für Schallschutzmaßnahmen fest. Beidseitig kann die Wand somit durch einen 0,45 m breiten Streifen zu Fuß kontrolliert werden. Eine Begrünung der Wand ist zurzeit nicht vorgesehen. Eine Berankung kann allenfalls zur Bundesstraße später vorgesehen

werden. Hierzu ist aber auch ein Pflegekonzept notwendig, weil die Ranken bis zu einer Höhe von 5,0 m gepflegt werden müssten.

**Abbildung 12: Schallschutzschirm, Gabionen, Schnitt**



(Flick Ingenieurgesellschaft, Erschließungsentwurf, Stand: 13.11.2020)

Eine Baustellenzufahrt ist zeitlich befristet zulässig. Da sie den Schallschutzschirm unterbricht, können die Häuser in unmittelbarer Nähe<sup>12</sup> erst bezogen werden, wenn die Baustellenzufahrt zurückgebaut ist und die Schallschutzwand steht.

Für einen ausreichenden Schallschutz sind zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen (Fassaden- und Fensterschalldämmung) festzusetzen. Die erforderlichen Maßnahmen sind für jedes Geschoss unterschiedlich, sodass der Bebauungsplan für jedes Geschoss den Lärmpegelbereich einträgt, auf dessen Basis sich das Schalldämmmaß berechnet (vgl. Richters & Hüls. 2020B. S. 13).

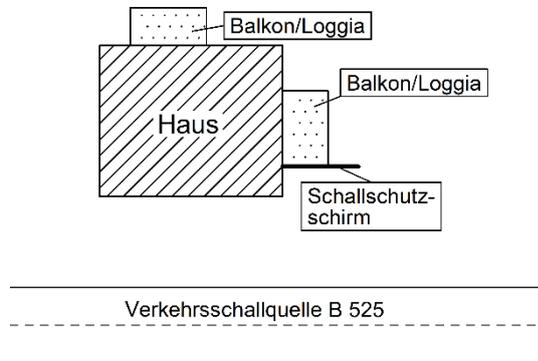
Bei einem Außengeräuschpegel von 50 dB(A) zur Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) ist ein ungestörter Schlaf kaum möglich. In den Bereichen sind eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Schlafräume inkl. Kinderzimmer notwendig (ibid.).

Außenwohnbereiche (Balkone, Dach-/Terrassen und Freisitze) mit einem Mittelungspegel von 55 dB(A) sind möglichst auf der Schallquellen abgewandten Gebäudeseite vorzusehen. Alternativ ist eine Anordnung an der Gebäudeseite mit ergänzenden Schallschutzelementen (z. B.

<sup>12</sup> Welche Baugrundstücke betroffen sind, muss ggf. durch eine Berechnung ergänzend ermittelt werden.

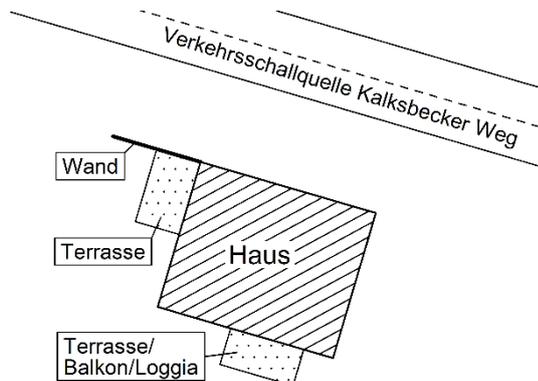
Wand) zwischen Außenwohnbereich und Immissionsquelle (Bundesstraße und Kalksbecker Weg) vorzusehen (ibid. S: 18).

**Abbildung 13: Schutzempfehlungsbeispiel für Außenwohnbereiche Bundesstraße 525**



(eigene Darstellung nach Richters & Hüls, 2020B, S. 18)

**Abbildung 14: Schutzempfehlungsbeispiel für Außenwohnbereiche Kalksbecker Weg**



(eigene Darstellung nach Richters & Hüls, 2020B, S. 18)

### 5.15 Gestalterische (bauordnungsrechtliche) Festsetzungen

Gestaltungsvorschriften tragen dafür Sorge, dass das bauliche Umfeld in Maßstab, Proportion und Materialität der städtebaulichen Situation bzw. des städtebaulichen Umfeldes gerecht wird, damit es sich in die gemeindliche Umgebung einfügt und bestehende Strukturen zukunftsfähig weiterentwickelt werden.

Um die zusammenhängende Hauseinheit bei Doppelhäusern zu sichern, sind diese profiligleich, d.h. mit einheitlicher vorderer Gebäudeflucht, gleicher Trauf- und Firsthöhe, gleicher Dachneigung, Firstrichtung sowie einheitlich in Material und Farbe zu errichten.

In Anlehnung an die ortstypische Fassadengestaltung in Coesfelder Wohngebieten ist in den allgemeinen Wohngebieten für die Fassaden von Hauptgebäuden Verblendmauerwerk zulässig. Für ein harmonisches weitgehend einheitliches Erscheinungsbild sind nicht nur orts- und regionaltypische Materialien zu verwenden, sondern auch die regionale und die Coesfelder Farbgebung in Wohngebieten anzuwenden. Die Farbgebung definieren RAL-Farben

- rot: 3002 bis 3005

- grau-anthrazit: 7015, 7016, 7024 und 7031
- rot-braun: 3011

Zur Fassadengliederung ist in den allgemeinen Wohngebieten für untergeordnete Flächen bis max. 25 % einer Hausseite der geschlossenen Außenwandflächen mit anderen Materialien gestaltet werden. Generell ausgeschlossen, sind hochglänzende und reflektierende Fassaden. Sie entsprechen nicht einem ruhigen harmonischen Stadtbild und können Nachbarn sowie Verkehrsteilnehmer blenden.

Die Bebauungsplanzeichnung setzt entsprechend der städtebaulichen Konzeption eine traufenständige Gebäudeausrichtung zur Erschließungsstraße für Satteldächer fest. Im Gegensatz zur giebelständigen Straßenausrichtung von Häusern prägen die Häuser weniger den öffentlichen Raum, fassen ihn auch gleichzeitig ein. Die einheitliche Ausrichtung harmonisiert und beruhigt das Straßenbild.

Zeltdächer und Walmdächer können sich frei platzieren, weil ihre Giebel wenig dominant sind bzw. keine vorhanden sind. **Satteldächer** mit einer **Neigung** von 25° bis 45° sind im allgemeinen Wohngebiet überall zulässig. **Walmdächer** mit einer **Neigung** von 25° bis 45° und **Zeltdächer** mit einer Dachneigung von **15° bis 25°** dürfen auf den Grundstücken zur Bundesstraße nicht gebaut werden, um Schallkonflikte zu mindern. Ausnahme ist der Bestandshausbereich Höltene Klinke Nr. 94. Für das Bestandshaus ist ebenso ein Zelt- und Walmdach zulässig. Für zwei Grundstücke im Osten des Plangebietes wird auf eine Dachformvorgabe verzichtet. Es dürfen dort auch Flachdächer gebaut werden. Die zulässigen Höhen sind abhängig von der gewählten Dachneigung. Für ein Gebäude mit einer Dachneigung von  $\leq 10^\circ$  ist nur eine Gebäudehöhe von 4,3 m zulässig, um bei einem Flachdach einen eingeschossiges Haus zu erhalten. Wenn die Dachneigung steiler ist, schränken Trauf- und Gebäudehöhen das Haus so ein, dass das zweite Geschoss im Dachgeschoss liegt. Die Giebelflächen können aufgrund der Firstrichtung bis auf einen Bereich an der östlichen Stichstraße nicht zur Bundesstraße ausgerichtet sein. Die Häuser mit Flachdach ohne Firstrichtung haben eine maximale Gebäudehöhe von 4,0 m, sodass sie durch die 5 m hohe Schallschutzwand abgeschirmt sind. Bei einer Dachneigung von  $> 10^\circ$  bis  $30^\circ$  ist Haus bis zu einer Höhe von 6,5 m und einer Traufhöhe von 4,0 m zulässig, sodass Öffnungen in den Häusern durch die 5 m hohe Schallschutzwand weitgehend abgeschirmt sind.

Zur Vermeidung von zu harten Einschränkungen sind Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Dachformen mit -neigung für Dächer mit einer Neigung von  $< 5^\circ$  für untergeordnete Dachanteile, Vorbauten und Anbauten zulässig, wenn sie

- an maximal zwei Wänden je Gebäude stehen,
- jeweils 15 % Dachflächenanteil der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten,

- insgesamt 30 % Dachflächenanteil der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten,
- einen Mindestabstand von jeweils 2 m zum seitlichen Wandabschluss haben und
- nicht mehr als 1 m vor der jeweiligen Außenwand hervorstehen.

Alle geneigten Dächer mit einer Dachneigung von  $> 15^\circ$  sind mit Dachziegeln und/oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben einzudecken

- rot: 3002 bis 3005
- grau-anthrazit: 7015, 7016, 7024, 7026
- rot-braun: 3009, 3011, 8012

Dies entspricht den in der Umgebung in der Regel vorzufindenden Eindeckungsmaterialien und -farben. Ab einer Dachneigung von  $15^\circ$  sind die Dachflächen wahrnehmbar. Durch die Vorgabe von Dachziegeln und Betondachsteinen ist das abfließende Regenwasser, bei geeigneten Abflussleitungen unbelastet. Es könnte, wenn der Untergrund geeignet wäre, versickern.

Zur Bewältigung der Klimawandelfolgen sind Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von  $< 5^\circ$  mit heimischen Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen, um eine Mindestbegrünung erhalten zu können. Die Vegetation ist aufgrund der Dachneigung vom öffentlichen Straßenraum kaum einsehbar und wird das Stadtbild nicht wesentlich beeinflussen, sodass sie dem Stadtbild nicht abträglich ist.

Solaranlagen sind ein wichtiger Baustein für eine klimafreundliche Energieversorgung. Sie können aber je nach Ausführung das Stadtbild nachteilig beeinflussen. Blendwirkungen können Verkehrsteilnehmer und Nachbarn ablenken bzw. stören, weswegen sie zu unterbinden sind. Der Bebauungsplan setzt deswegen folgendes fest:

Solaranlagen sind nur auf Hauptgebäuden zulässig, wenn

- sie parallel auf dem Dach liegen, auf dem sie aufgebaut sind,
- reflexionsfreie Module verwendet werden,
- die Solaranlagenoberkante max. 0,2 m über der Dachhaut liegt.

Aufgeständerte Solaranlagen auf Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von  $< 5^\circ$  sind zulässig, wenn

- sie über einer Dachbegrünung errichtet werden,
- reflexionsfreie Module verwendet werden,
- die Solaranlagenoberkante nicht höher als 1,0 m über der Dachhaut liegt und
- die Solaranlage von öffentlichen Verkehrswegen nicht einsehbar ist.

Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben sind einzuhalten. Die Regelungen zu **Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, Dachterrassen und Vorbauten** sind vergleichbar mit anderen Coesfelder Wohngebieten:

- Dachgauben sind bei einer Dachneigung von  $> 30^\circ$  zulässig. Sie sind im dritten Geschoss unzulässig.
- Die Summe der Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Vorbauten darf 60 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.
- Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,5 m von der seitlichen Dachkante und von Graten und einen horizontalen Mindestabstand vom First von 1 m haben.
- Dachgauben sind nur als Schlepp-, Flachdach- oder Giebelgaube zulässig. Flachdachgauben dürfen die zulässige Traufenhöhe um 1 m überschreiten.
- Dacheinschnitte und -gauben sind auf Höhe des dritten Geschosses unzulässig.
- Zwerchgiebel und Vorbauten sind bis zu einer Außenbreite von 4,0 m zulässig. Im zweiten Geschoss sind sie bis zum zulässigen Flachdachanteil zulässig.

Diese Festsetzungen werden getroffen, um eine möglichst homogene und ruhige Dachlandschaft sicherzustellen. Auch wenn die Möglichkeiten der Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Vorbauten eingeschränkt werden, lassen die gestalterisch begründeten Anordnungs- und Größeneinschränkungen eine Dachausbauoption zu.

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

**Einfriedungen** zu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind aus standorttypischen einheimischen Heckenpflanzen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Stabgitterzaun) sind nur an der dem Haus zugewandten Heckenseite mit vorgepflanzten Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.

Um den Eindruck der freien Vorgartenbereiche am Kalksbecker Weg und Kleine Heide vorhanden, möglichst zu erhalten, gleichzeitig aber auch Einfriedungen zu ermöglichen, sind diese im zeichnerisch gekennzeichneten Vorgarten bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zugelassen. Das Grundstück kann zur Straße hin eingefriedet werden, ohne dass der freie Blick auf das Gebäude auch aus dem Pkw heraus sowie die Einsicht vom Grundstück auf den angrenzenden Gehweg und die Straße gehindert wird.

Bei Eckgrundstücken (Grundstück, das an mindestens zwei Seiten an öffentliche Verkehrsflächen angrenzt) sind zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ausnahmsweise höhere Einfriedungen ohne weitere Vorgaben zur Abschirmung privater Gartenbereiche zugelassen.

Die vorgegebenen Höhen orientieren sich an den Vorgaben der Landesbauordnung NRW. Einfriedungen lösen ab einer Höhe von 2,0 m entlang der Nachbargrenze Abstandsflächen aus. Zum öffentlichen Straßenraum soll bei den Eckgrundstücken die Höhe von 2,00 m nicht überschritten werden.

Die Abgrenzung der privaten Grundstücke zur öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und zur Schallschutzwand darf nur durch Hecken nach der Pflanzempfehlung „Hecken“ erfolgen, um die Flächen auch von privater Seite einzugrünen.

Zur Beibehaltung der Durchgrünung und überdies zur harmonischen Gestaltung des Übergangs der privaten Grundstücke zur Erschließungsfläche, wird empfohlen zur Einfriedung der privaten Grundstücke standorttypische, einheimische Heckenpflanzungen zu verwenden. Einheimische Gehölze bieten einer großen Zahl einheimischer Insekten eine zuverlässige Entwicklungsbasis, um als Nahrung für Wildtiere z. B. Vögel zu dienen. Einheimischen Bäume und Gehölze sollte daher Vorrang gegeben werden vor insektenarmen oder sogar -freien Gehölzen. Allerdings sind einheimische Gehölze in bebauten Bereichen weniger klimatolerant. Optimal sind Arten die von Insekten angenommen und klimatolerant sind. Da sich das Klima in den nächsten Jahrzehnten ändern wird, wird jeweils zum Pflanzzeitpunkt nach bestem Wissen die beste klimatolerante und insektenfreundliche Art auszuwählen.

In den übrigen Bereichen sind Einfriedungen nur in blickdurchlässiger Form z.B. Stabgitterzaun oder standorttypische, einheimische Heckenpflanzen, die klimatolerant sein sollten, mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Feste Einfriedungen durch Mauern oder blickundurchlässige Zäune sind ausgeschlossen, um den prägenden, durchgrünenden Charakter des Umfelds und der Grundstücke zu bewahren.

**Abfallbehälter** stehen einem attraktiven Straßenbild entgegen. Sie sind in Gebäuden oder dauerhaft eingegrünt auf dem Grundstück so unterzubringen, dass diese von der Erschließungsstraße nicht sichtbar sind und außerhalb der Vorgartenbereiche stehen.

Der Bebauungsplan setzt für ein einheitliches Straßenbild einen **Sockelhöhenbereich** von 0,3 m bis 0,5 m und 0,5 bis 0,6 fest, damit der Sockel nicht das Stadtbild prägt sowie gleichzeitig Auswirkungen von starken Regenereignissen berücksichtigt werden. Der untere Bezugspunkt ist in der Planzeichnung festgesetzt. Er orientiert sich an die geplante zukünftige Straßenausbauhöhe.

Durch die Integration der Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan ist zur Erweiterung der Gestaltungssatzung kein eigenständiges Verfahren notwendig.

## **6 Umweltauswirkungen**

Die Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zusammengestellt und bewertet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht. Artenschutzrechtliche Belange sind in einer artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelt und beurteilt.

### **6.1 Umweltbericht**

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wird im Einzelnen auf den Umweltbericht verwiesen. Der Umweltbericht ist als Anlage der Begründung beigelegt.

### **6.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Die Abhandlung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist im Umweltbericht integriert. Sie ermittelt ein ökologisches Defizit von 106.103 Ökowerteinheiten, die extern auszugleichen sind.

### **6.3 Externe Ausgleichsflächen**

Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind.

Auf Grundlage der naturräumlichen Haupteinheiten hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW für Naturräume Kompensationsräume ausgegrenzt, in denen zwischen Eingriff und Einsatz ein naturräumlicher Zusammenhang besteht.

Der Eingriff in Coesfeld befindet sich im Kompensationsraum (K) 01 „Münsterländisches Tiefland und Westfälisches Tiefland (D34)“ wozu auch die Stadt Ahaus und die Gemeinde Heek gehören, weswegen dortige Aufwertungsmaßnahmen auch in Coesfeld als Ausgleichsmaßnahmen akzeptabel sind.

Folgende Maßnahmen sind dem Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet zugeordnet.

- Die Umwandlung einer Intensivwiese in Feuchtgrünland mit Blänke auf der Fläche Gemarkung Wessum, Flur 62, Flurstück 88 und 89 bei Buddenfelde, Wessum in Ahaus im Kreis Borken generiert 48.405 Ökowerteinheiten.

- Eine Ackerfläche (Gemarkung Heek, Flur 24, Flurstück 177 und 178) bei Ahle in Heek im Kreis Borken wird in artenreiches Intensivgrünland umgewandelt, wodurch dieser Planung 38.925 Ökowerteinheiten zugeordnet werden können.
- Im Zuge der Erweiterung des Rückhaltebeckens südlich der Bundesstraße werden die Flächen umgestaltet, sodass 15.703 Ökowerteinheiten geschaffen werden konnten.
- Ökokonto Büning Waldumbaumaßnahme Gemarkung Wessum, Flur 44, Flurstück 11 in Ahaus Wessum, Kreis Borken mit 3.070 Ökowerteinheiten.

#### **6.4 Artenschutz**

Die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 2007 und 2010 passte deutsches Artenschutzrecht an europäische Vorgaben an. Ziel ist es, die biologische Vielfalt in Europa zu erhalten und eine Trendwende im Artenrückgang zu erreichen.

Rechtlich wird der Artenschutz in Deutschland in den §§ 44 und 45 Abs. 7 BNatSchG umgesetzt, welche die entsprechenden Vorgaben der Natura-2000-Gebiete, also der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL: Art. 12, 13 und 16) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL: Art 5, 9 und 13) enthalten.

Die artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1) gelangt zu dem Ergebnis, *„dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das hier bezeichnete Plangebiet nicht gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen werden wird. Die Bebauungsplanung wird keine Auswirkungen auf die lokalen Populationen planungsrelevanter und sonstiger geschützter Tierarten haben. Im Übrigen gelten die gesetzlich vorgeschriebenen Bauzeitenregelungen für die Erschließungsmaßnahmen und Baufeldräumungen.“* (Pfeifer. 2020. S. 15)

Auf den Acker- und Grünflächen sowie der Brachfläche konnten nur wenige Vogelarten (Dohle, Ringeltaube, Bachstelze, Star) festgestellt werden. Zur bestehenden Wohnbebauung sind die ermittelten Vogelarten deutlich umfangreicher. Sie gehören zu den sogenannten Allerweltsarten. Sie unterliegen zwar auch dem Artenschutz, aber aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und landesweit günstigen Erhaltungszustand sind ihre Populationen durch die Planung nicht gefährdet (vgl. Pfeifer. 2020. S. 14).

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Kalksbecker Heide“ nicht entgegen.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung wurde am 18.10.2020 ergänzt. Dieser Gutachtenstand wurde im Rahmen der Offenlage der 82. Flächennutzungsplanänderung bereits ausgelegt. Die Untere Naturschutzbehörde hat bei der Prüfung des Gutachtens keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

## 7 Sonstige Auswirkungen der Planung

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

### 7.1 Immissionsschutz

Emissionen gehen vom Plangebiet aus und Immissionen wirken auf das Plangebiet ein.

#### 7.1.1 Immissionen

Zur Ermittlung der einwirkenden **Gerüche** hat das Sachverständigeningenieurbüro Richters & Hüls eine Geruchsimmissionsprognose erstellt. In die Berechnung sind die landwirtschaftlichen Betriebe Harle 30, 31a und 33 sowie Am Ächterrott 42 im Umkreis von 600 m Radius als Emittenten eingeflossen. Die geplanten Erweiterungsabsichten des Tierhaltungsbetriebes am Standort Harle 31a im Bereich des Plangebietes wurde berücksichtigt. An den vorhandenen Wohnhäusern ist bereits heute der zulässige Immissionsrichtwert ausgeschöpft bzw. überschritten. Die bestehenden Wohnhäuser und nicht das Plangebiet stellen Einschränkungen für die möglichen landwirtschaftlichen Erweiterungsabsichten dar (vgl. Richters & Hüls. 2020A. S. 8). Der Orientierungswert wird an anderer Stelle an einem Wohngebiet nördlich des Kalksbecker Weges an den maßgeblichen Orten nicht eingehalten. Das Plangebiet schränkt Tierhaltungsbetriebe nicht stärker ein als dies durch Bestandsbebauung der Fall ist.

Nach der Geruchsimmissionsberechnung sind im Plangebiet Immissionsrichtwerte von 0,03 (3 % der Jahresstunden) bis 0,09 prognostiziert. Der Höchstwert liegt im Bereich des Kalksbecker Weges. Im allgemeinen Wohngebiet ist ein Immissionsrichtwert von 0,08 (8 % der Jahresstunden) berechnet. Innerhalb der geplanten Baufenster werden Werte von maximal 0,08 (8 %) erreicht. Die Geruchsimmissionsrichtlinie sieht einen Immissionsrichtwert von 0,10 (10% der Jahresstunden) für Wohngebiet vor. Der Wert wird im Plangebiet somit unterschritten (vgl. Richters & Hüls. 2020A. S. 17).

**Abbildung 15: Geruchsimmissionsprognose**



(Richters & Hüls, 2020A, S. 17)

Zur Beurteilung der **Verkehrsschall**immissionen durch Fahrzeuge auf den öffentlichen Straßen, insbesondere der Bundesstraße 525 und Kalksbecker Weg liegt ein Schalltechnisches Gutachten vor. Im Ergebnis ist ein Schallschutzschirm entlang der Bundesstraße erforderlich. Ergänzend setzt der Bebauungsplan das erforderliche Schalldämmmaß an den Außenfassaden und für fensterunabhängige Lüftungen vor Schlafzimmern je nach Lage und Geschoss fest, um die Orientierungswerte der DIN 18005 einzuhalten. Außenwohnbereiche mit Überschreitungen der Richtwerte für den Tageszeitraum sind hinter dem Gebäude und/oder mit eigener Schallschutzabschirmung zur Verkehrsschallquelle (Bundesstraße und / oder Kalksbecker Weg) zu planen. Der Bebauungsplan setzt alle erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz vor Verkehrsschallimmissionen fest – siehe auch Punkt 5.13 auf der Seite 45.

Zur Ermittlung der Straßenverkehrsemissionen auf der Bundesstraße 525 fand die Verkehrszählung 2015 der Straßeninformationsbank NRW Verwendung. Die Verkehrszahlen auf dem Kalksbecker Weg und Kleine Heide wurden dem verkehrstechnischen Prognosegutachten für den Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“ entnommen. Zusätzlich wurden im Schallgutachten die prognostizierten Zusatzverkehre der Verkehrsuntersuchung aufsummiert. Als Prognosehorizont nimmt das Gutachten 10 bis 15 Jahre an. Es wurden

die gezählten bzw. prognostizierten Daten auf das Jahr 2035 hochgerechnet. Als Grundlage für die allgemeine Berechnung der allgemeinen Verkehrszunahme wurden die Shell-Studien herangezogen. Danach kann vom Jahr 2015 ausgehend bis zum Jahr 2035 für den Pkw-Verkehr eine Zunahme von – 5.1% und für den Lkw-Verkehr eine Zunahme von 30.1 % abgeleitet werden (vgl. Richters & Hüls. 2020B. S. 6f.).

Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulastträger nicht geltend gemacht werden, weil die Ausweisung der Wohnbaufläche in Kenntnis der Bundesstraße erfolgt.

Von einer Untersuchung des **Gewerbeschalls** durch Windkraftanlagen kann abgesehen werden. Das Schallgutachten für die zwei Windkraftanlagen am Standort Letter Berg aus dem Jahr 1999 prognostizieren einen Immissionswert von 38,3 dB (A) an der Höltenen Klinke (Pöpping). Der Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet liegt bei 40 dB(A). Die Immissionslinie von 40 dB (A) tangiert den Geltungsbereich. Direkt angrenzend ist eine Verkehrsschallschutzwand festgesetzt, sodass kein Wohnhaus durch Schalleinwirkungen von 40 dB(A) berührt wird. Die Schallschutzmaßnahme mit einer Höhe von 5 m entlang der Bundesstraße wird Schalleinwirkungen und Schattenwurf auf das Plangebiet zusätzlich mindern. Eine Einschränkung der Bestandwindkraftanlagen durch die Planung ist nicht gegeben.

Die nächstgelegenen Windkraftanlagen befinden sich außerhalb der Konzentrationszonen für Windenergienutzung im sachlichen Teilflächennutzungsplan „Windenergie“.

Der Landesentwicklungsplan hat im Grundsatz 10.2-3 bisher einen Abstand von 1.500 m vorgegeben.

Mittlerweile wurde das Baugesetzbuch novelliert. Nach § 249 Abs. 3 BauGB darf ein Mindestabstand höchstens 1.000 Meter zwischen Mitte des Mastfußes der Windenergieanlage bis zur nächstgelegenen im Landesgesetz bezeichneten baulichen Nutzung zu Wohnzwecken betragen.

Aufgrund der bundesgesetzlichen Regelung hat der Landesgesetzgeber den Gesetzentwurf „Zweites Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches in Nordrhein-Westfalen“ am 23.12.2020 vorgelegt. Er enthält nun einen Abstand zwischen Wohngebieten und Windkraftanlagenmitte von 1.000 m.

Die Regelungen im sachlichen Teilflächennutzungsplan, im BauGB und im Landesentwicklungsplan betreffen neue Anlagen und nicht genehmigte Bestandsanlagen. Letztere werden nach Auslaufen ihrer Einspeisevergütung zurückgebaut, sodass Windkraftanlagen mittelfristig einen Abstand von mindestens 1.000 m zum Änderungsbereich einhalten.

Die Stadt Coesfeld ist aber nicht zwingend an Grundsätze gebunden, sodass ein Abstand von 800 m zur Wohnbebauung beschlossen werden konnte. Die nächstgelegene Windkonzentrationsfläche im sachlichen Teilflächennutzungsplan Windenergie liegt vom Plangebiet mehr als 1.200 m vom Plangebiet entfernt.

Die Abstandsregelungen gelten für neue Windkraftanlagen und Repowering. Neue Windkraftanlagen werden auch zum neuen Wohngebiet einen Abstand von mindestens 800 m einhalten. Die Bestandsanlagen bleiben davon unberührt. Die Schallimmissionsprognose zum Bau der Windkraftanlagen berücksichtigt bereits weitsichtig den Änderungsbereich als mögliches Wohngebiet

Die gewerblichen Flächen Am Tegelkamp / Erlenweg südlich der Bundesstraße in einer Entfernung von ca. 700 m haben bereits die Entwicklung am Rotdornweg berücksichtigt. Die geplante Schallschutzwand zur Bundesstraße wird außerdem etwaige Schallemissionen von den Gewerbebetrieben dort mindern. Von einer Untersuchung des Gewerbeschalls wird aufgrund der Rahmenbedingungen abgesehen.

**Lichtimmissionen** durch Fahrzeugscheinwerfer wirken durch die angedachten Schallschutzmaßnahmen nicht auf das Wohngebiet von der Bundesstraße ein.

#### 7.1.2 Emissionen

Von einem allgemeinen Wohngebiet gehen nur wenige Emissionen aus. Zur Beurteilung der durch die Planung verursachten zusätzlichen **Verkehrsschallemissionen** ist eine Verkehrszählung beauftragt worden, die in der Verkehrsschallimmissionsberechnung eingeflossen ist.

Nach der Verkehrserzeugungsberechnung sind mit 850 Kfz-Fahrten am Tag<sup>13</sup> (726 Fahrten Einwohnerverkehr, 80 Fahrten Besucherverkehr, 44 Fahrten Güterverkehr) zu rechnen (vgl. Brilon, Bondzio, Weiser, 2021. S. 16).

Die Knotenpunktzählung wurde außerhalb eines Lockdowns und der Ferienzeiten am 18.08.2020 vorgenommen, sodass sie aussagekräftig ist.

Das Schallgutachten ermittelte die zusätzlichen **Verkehrsschallimmissionen** entlang der Kleinen Heide und Kalksbecker Weg. Die Immissionswerte entlang dem Kalksbecker Weg und der Kleinen Heide werden am Tag in der Spitze bis 0,9 dB(A) und in der Nacht um bis zu 0,8 dB(A) steigen. Die Zumutbarkeitsschwelle für allgemeine Wohngebiete am Tag von 70 dB(A) und in der Nacht von 60 dB(A) werden bei der Betrachtung der Gesamtbelastung

---

<sup>13</sup> Bei etwa 110 Wohneinheiten auf den 79 Wohnbaugrundstücken im Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“.

mit maximal 63,3 dB(A) am Tag und 53,5 dB(A) in der Nacht weit unterschritten (vgl. Richters & Hüls. 2020B. S. 19f.).

Nach § 22 Abs. 1a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind **Geräuscheinwirkungen**, die von **Kindertageseinrichtungen**, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Der Spiellärm vom geplanten Spielplatz verursacht somit keine Schallkonflikte nach dem Gesetz.

**Lichtemissionen** können Verkehrsteilnehmer vom Verkehr ablenken. Die Schallschutzwand wird Lichteinwirkungen vom Plangebiet auf die Bundesstraße verhindern.

Für die Außenbeleuchtung der Grundstücke sind insektendichte, eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden. Öffentliche Verkehrsflächen sind hiervon aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen.

## 7.2 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich einige ehemalige Hofstellen. Altlastenverursacher sind dort häufig Kraftstoff- und Heizöltankanlagen. Pferdekoppeln befanden sich bis vor einiger Zeit im Gebiet. Es war kein Reitplatz mit Reitsand angelegt, der je nach Zusammensetzung einer angepassten Entsorgung bedarf. Die Rückbauarbeiten sind nach dem allgemein anerkannten Stand der Technik durchzuführen.

Es sind zurzeit keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, schädliche Bodenverunreinigungen sowie deren Auswirkungen im Plangebiet bekannt.

## 7.3 Kampfmittelgefährdung

Die Luftbildauswertung des **Kampfmittelbeseitigungsdienstes** Westfalen-Lippe ergab, dass folgende Punkte unbedingt zu beachten sind:

- Eine systematische Absuche ist für den Bereich der zu bebauenden Grundfläche (nach bauseitigem Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden) erforderlich. Alle Metallteile, Anschluss- und Versorgungsleitungen im Nahbereich (ca. 5 m) sind zu entfernen. Eventuell vorhandene Verunreinigungen z.B. durch Bauschutt oder Fundamentreste sind im Suchbereich ebenfalls zu entfernen. Die Oberfläche ist insgesamt "begehbar" zu machen.

Die Baustelleneinrichtung insbesondere mit Baumaschinen, Containern etc. kann erst nach Mitteilung des Untersuchungsergebnisses durch die Stadt Coesfeld erfolgen. Außerdem ist die zu bebauende Fläche mit einem Arbeitsbereich von

rundum ca. 2 bis 3 m vor Ort mit Holzpflocken abzustecken. Die abzusuchende Fläche muss frei zugänglich sein, da eine Anmeldung oder Terminabstimmung nicht erfolgt.

- Sobald die erforderlichen Maßnahmen durchgeführt sind, bitte ich das Grundstück erneut zur Absuche anzumelden.
- Die vorgesehene Maßnahme sollte mit der gebotenen Vorsicht durchgeführt werden, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Die Technische Verwaltungsvorschrift für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr ist anzuwenden ([www.im.nrw.de/sch/725.htm](http://www.im.nrw.de/sch/725.htm)).
- Die Vorgabe zur Absuche bezieht sich allerdings nur auf die durch die beiliegenden Koordinaten umgrenzten Flächen, die das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld den Bauherren auf Anfrage mitteilt. Für alle sonstigen Flächen sind keine Maßnahmen erforderlich.

Weitere Informationen können aus Datenschutzgründen nicht mitgeteilt werden. Bauherren können beim Ordnungsamt der Stadt Coesfeld ihre Betroffenheit erfragen und stimmen das weitere Vorgehen mit dem Amt ab.

#### **7.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes stehen.

Das nächste Baudenkmal ist die Martersäule „Heilige Veronika“, Denkmalnummer 108 am Kalksbecker Weg Nr. 39 in der Maria Frieden Kirche. Sie steht ca. 700 m stadteinwärts.

Die Fernwirkung bzw. die Sichtbeziehungen werden durch die Planung aufgrund der Lage und den Höhenfestsetzungen nicht tangiert.

Archäologische Fundstätten und Bodendenkmäler sind im Plangebiet unbekannt.

### **8 Umsetzung der Planung**

Die Stadt Coesfeld hat einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB mit einem Bauträger zur Gebietsentwicklung geschlossen. Die Baurechte auf den privaten Grundstücken werden durch private Bauherren genutzt.

### **9 Flächengliederung**

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die zukünftigen Nutzungsaufteilungen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ablesbar.

**Tabelle 7: Nutzungsgliederung des Plangebietes ohne Beiblatt 2**

<b>Nutzungen</b>	<b>Fläche (ca.)</b>	<b>Anteil</b>	<b>Teilfläche (ca.)</b>	<b>Teilflächen- anteil</b>
Allgemeine Wohngebiete	43.416m <sup>2</sup>	74,9%		
davon Leitungsrecht			349m <sup>2</sup>	0,6%
davon Flächen für Garagen und Stellplätze			403m <sup>2</sup>	0,7%
Straßenverkehrsfläche	2.977m <sup>2</sup>	5,1%		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	9.634m <sup>2</sup>	16,6%		
davon Verkehrsberuhigter Bereich			6.986m <sup>2</sup>	12,1%
davon Parkflächen			647m <sup>2</sup>	1,1%
davon Verkehrsgrünfläche			849m <sup>2</sup>	1,5%
davon Verkehrsgrünfläche/ Straßenböschung			1.034m <sup>2</sup>	1,8%
davon Fuß- und Radweg			118m <sup>2</sup>	0,2%
Spielplatz	750m <sup>2</sup>	1,3%		
Fläche für Versorgungsanlagen	24m <sup>2</sup>	0,0%		
Fläche für Immissionsschutz	1.163m <sup>2</sup>	2,0%		
<b>Plangebiet</b>	<b>57.964m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>		

(eigene Zusammenstellung)

## 10 Quellenverzeichnis

BEZ MÜNSTER (2019) Schreiben vom 27.02.2019, 82. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Coesfeld. Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 (1) LPlG. Bezirksregierung Münster.

BEZ MÜNSTER (2021) Schreiben vom 21.05.2021, 82. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Coesfeld. Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 (5) LPlG. Bezirksregierung Münster.

BRILON, BONDZIO WEISER (2021) Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“ in Coesfeld, Projektnummer 3.2023, Schlussbericht, Stand: August 2021, Bearbeitung: Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Universitätsstraße 142, 44799 Bochum

EMERGY (2021) E-Mail vom 27.07.2021. EMERGY Führungs- und Servicegesellschaft mbH Landsbergallee 2, 46342 Velen

OPPENSTREETMAP (2019) OpenStreetMap - Die freie Weltkarte. Internetseite: [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org). Zugriff: April 2019

GERTEC (2020) Energiekonzept Wohngebiet „Kalksbecker Heide“ Coesfeld, Stand: 14.08.2020, Bearbeitung: Gertec GmbH Ingenieurgesellschaft, Martin-Kremmer-Str. 12, 45327 Essen

PFEIFER (2020) Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I und II für das Bauvorhaben Wohnen an der Kalksbecker Heide im Rahmen der Bebauungsplanentwicklung für das Wohngebiet in 48652 Coesfeld, Kalksbecker Heide, Stand: 18.10.2020, Aktualisierung der Fassung vom 14.05.2017, Bearbeitung: Feldbiologe/Ökologe Friedrich Pfeifer, Mühlenweg 38, 48683 Ahaus

RICHTERS & HÜLS (2020A) Geruchsgutachten des Bebauungsplanes Nr. 147 „Kalksbecker Heide“ in 48653 Coesfeld, Projekt-Nr. G-5162-01/1, Stand: 19.11.2020. Bearbeitung: Sachverständigeningenieurbüro Richters & Hüls, Erhardstraße 9, 48683 Ahaus

RICHTERS & HÜLS (2020B) Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose – Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Kalksbecker Heide“ in 48653 Coesfeld, Untersuchung der Geräuscheinwirkungen durch den öffentlichen Straßenverkehr, Bericht Nr. L-5162-01/4, Stand: 20.11.2020, Bearbeitung: Sachverständigeningenieurbüro Richters & Hüls, Erhardstraße 9, 48683 Ahaus

SCHLEICHER & PARTNER (2019) Baugrundvoruntersuchung zur Beurteilung der generellen Versickerungsmöglichkeiten, Wohnen an der Kalksbecker Heide, Flur 17/40 in 48653 Coesfeld, Projekt-Nr.: 219207, Stand: 10.05.2019. Bearbeitung: Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Düppelstraße. 5, 48599 Gronau

STÖTELER (2020) Baumgutachten, mehrere Bearbeitungsstände: 09.11.2020, 16.11.2020, Bearbeitung: Hans-Hermann Stöteler, Hoher Weg 33, 48683 Ahaus-Wüllen, Pläne, Stand: 18.11.2020, Bearbeitung: Architekten Tenhüdfeld GmbH, Hamalandstraße 89, Ahaus-Wessum

Aufgestellt: Borken, Stand: 19.08.2021, Ergänzung: 20.11.2021

gez. Schulte

---

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

Bearbeitet von

**SWO**  
STADTPLANUNG

ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte  
Alter Kasernenring 12 • 46325 Borken • Tel. 0 28 61 / 92 01-0  
www.swo-vermessung.de • info@swo-vermessung.de

## **II. Anhang**