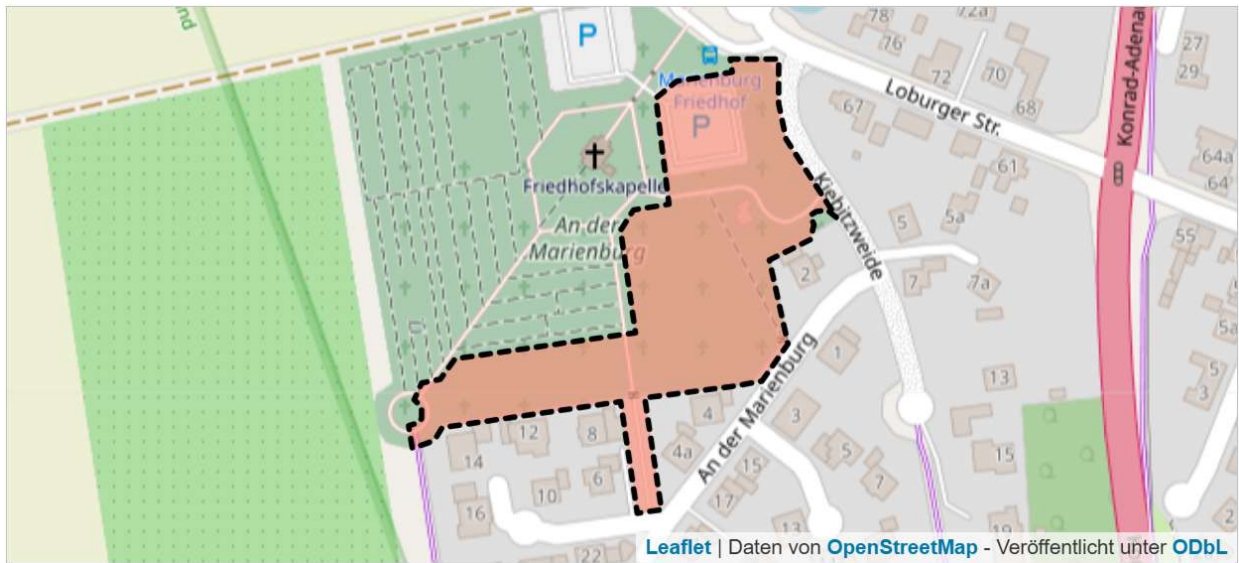


Bebauungsplan

Nr. 126a „Wohnen an der Marienburg - Erweiterung“

Begründung



Geltungsbereich des Bebauungsplans

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Stand 06.06.2025

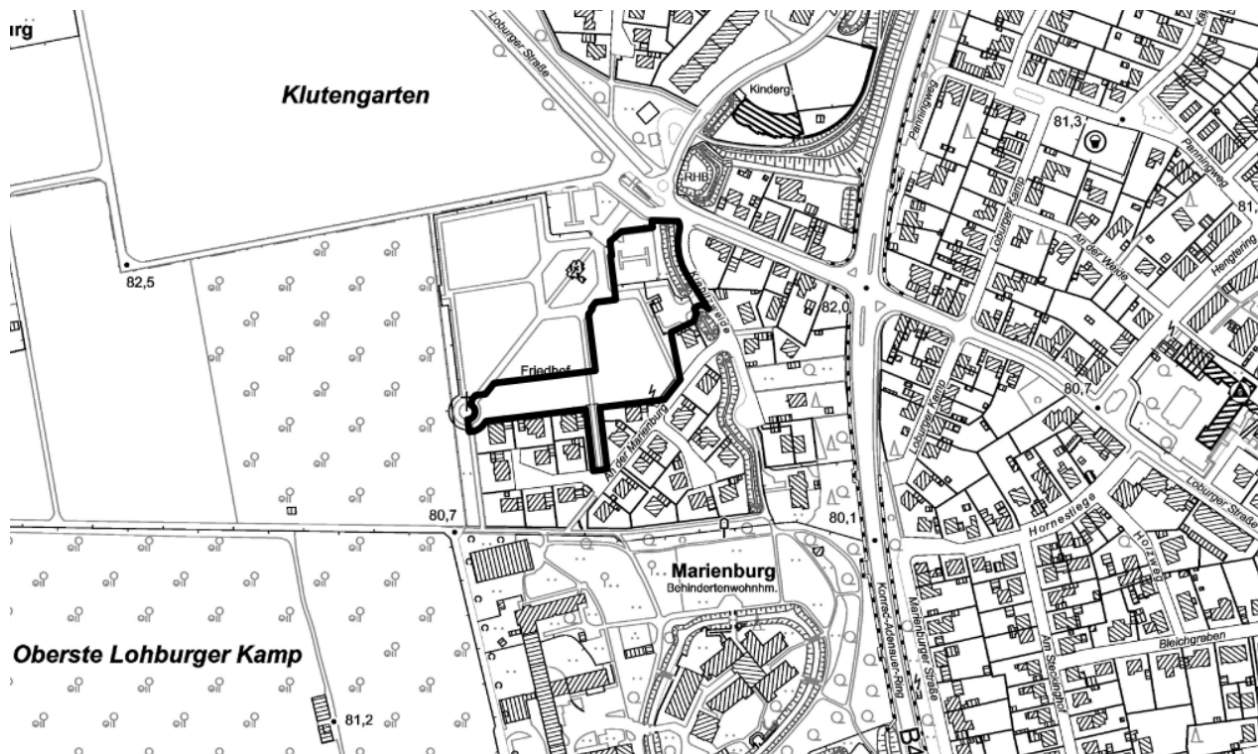
INHALT

1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORGABEN UND PLANUNGSZIELE	4
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2 Planungsanlass und Planungsziel.....	4
1.3 Stadträumliche Lage, Umgebung, vorhandene Nutzungen	5
1.4 Planverfahren	6
1.5 Planungskonzept und Planungsalternativen	6
2. RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN	7
2.1 Regionalplan.....	7
2.2 Landschaftsplan.....	7
2.3 Flächennutzungsplan.....	7
2.4 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche.....	7
2.5 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)	8
2.6 Bestehendes Planungsrecht	9
3. INHALT / FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	9
3.1 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet.....	9
3.1.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	10
3.2 Maß der baulichen Nutzung	10
3.2.1 Grundflächenzahl	10
3.2.2 Höhe der baulichen Anlagen, Geländehöhen	10
3.2.3 Geschossigkeit.....	11
3.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	11
3.3.1 Bauweise	11
3.3.2 Baugrenzen.....	11
3.4 Verkehr, Regelungen für Stellplätze und Nebenanlagen / Erschließung	12
3.5 Grünkonzept / Festsetzung zur Grüngestaltung	12
3.6 Lärmschutz	15
3.7 Gestalterische Festsetzungen.....	17
3.7.1 Baukörpergestaltung	17
3.7.2 Außenwandflächen	18
3.7.3 Dachgestaltung	18
3.7.4 Einfriedungen.....	18
4. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	18
4.1 Verkehrliche Erschließung	18
4.2 Ver- und Entsorgung des Gebietes	19
4.3 Wärmeversorgung	19
4.4 Löschwasserversorgung	19
4.5 Entwässerung, insb. Niederschlagswasser	20
5. UMWELTAUSWIRKUNGEN	21

5.1	Eingriffsregelung	22
5.2	Biotop- und Artenschutz	22
5.3	Natura 2000	23
5.4	Wasserwirtschaftliche Belange	23
5.5	Forstliche Belange	23
5.6	Klimaschutz und Klimaanpassung	23
5.7	Bodenschutz / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	23
5.8	Immissionsschutz	24
6.	SONSTIGE BELANGE	24
6.1	Altlasten	24
6.2	Kampfmittel	24
6.3	Denkmalschutz	25
6.4	Bergbau	25
6.5	Richtfunk	25
6.6	Einsichtnahme Vorschriften	25
7.	UMWELTBERICHT	25
8.	REALISIERUNG DER PLANUNG	26
9.	FLÄCHENBILANZ	26

1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORGABEN UND PLANUNGSZIELE

1.1 Räumlicher Geltungsbereich



Geltungsbereich des Bebauungsplans ist hier in schwarzer Umrandung hervorgehoben
© Kreis Coesfeld (2021) Datenlizenz Deutschland – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 126a „Wohnen an der Marienburg - Erweiterung“ befindet sich im Nordwesten der Stadt Coesfeld, westlich der Straße Kiebitzweide und nordwestlich der Straße An der Marienburg.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Friedhofsanlage,
- im Osten durch die Straße Kiebitzweide und Wohnbebauung,
- im Süden durch Wohnbebauung An der Marienburg und
- im Westen durch die Friedhofsanlage.

Folgendes Flurstück ist im Geltungsbereich enthalten:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld Flur 36, Flurstück 422 (teilweise)

Die genaue Abgrenzung des etwa 0,99 ha großen Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann dem Übersichtsplan und die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Planurkunde entnommen werden.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126a „Wohnen an der Marienburg – Erweiterung“ – ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung von Wohnbauflächen im Plangebiet zu schaffen. Die Befriedigung der Grundstücksnachfrage nach

Ein- bis Zweifamilienhäusern und die Integration der Planung an das vorhandene Wohngebiet ist das Ziel.

Im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings der Stadt Coesfeld werden die vorhandenen Siedlungsflächenreserven im Stadtgebiet erhoben und Entwicklungspotenziale aufgezeigt. Die Stadt Coesfeld hat einen Bedarf an Wohnbauflächen bis zum Jahr 2045 von rund 35 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. 12 ha reichen zur Deckung des Bedarfs bei Weitem nicht aus. Der Bebauungsplan „Kalksbecker Heide“ 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 bestehenden Wohnbaugebieten unterstützt und prüft die Stadt Coesfeld, um dem Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung zu gewährleisten. Sie sind aber nur in begrenztem Umfang möglich und nicht alle Grundstücke stehen nach Beschluss der zusätzlichen Baurechte dem freien Baulandmarkt zur Verfügung. Auch der im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellter Bereich und damit die langfristig mögliche Wohnbaulandentwicklung nördlich der Borkener Straße / Lindenallee „Bernings Esch“ mit Ein- und Zweifamilienhäusern und auch Mehrfamilienhäuser kann den Bedarf bis 2044 alleine nicht decken.

Aufgrund der Veränderungen in der Bestattungskultur werden die in den 90er Jahren bereit gestellten und erschlossenen Friedhofsflächen an der Marienburg nicht mehr benötigt. Daher erfolgte 2013 bereits die Ausweisung und Erschließung des Baugebietes „Wohnen an der Marienburg“, Bebauungsplan Nr. 126 „Wohnen an der Marienburg“. In der Folge hat sich gezeigt, dass die Belegungen an allen Friedhöfen noch stärker rückläufig sind als 2010 zum Beginn der Planungen für den Bebauungsplan Nr. 126 angenommen. Um die laufenden Unterhaltungskosten zu reduzieren, hat der Friedhofsträger bereits vor längerer Zeit den Wunsch geäußert, dass die Stadt weitere Teile der Pachtflächen zurücknimmt. Daher soll die oben genannte, bisher ungenutzte Erweiterungsfläche des „Friedhofs Nord-West“ an der Marienburg, wie schon der Bereich des heutigen Wohnbaugebietes im Bebauungsplan Nr. 126 „Wohnen an der Marienburg“, für Wohnzwecke nachgenutzt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen.

1.3 Stadträumliche Lage, Umgebung, vorhandene Nutzungen

Das nördlich an die bestehende Wohnsiedlung An der Marienburg angrenzende Plangrundstück befindet sich im westlichen Ortsbereich von Coesfeld. Die derzeitigen Friedhofsflächen stellen sich überwiegend als Grünfläche, teils regelmäßig gemäht, dar und eine Stellplatzanlage, Baubetriebshof des Friedhofs mit Lagerflächen und Garagen bilden. Östlich des Plangebiets verläuft eine Versickerungsmulde mit gewässertypischer Vegetation. Gehölze beschränken sich auf einige begleitende Hecken und Alleebäume.

Die südlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngrundstücke sind durch I-II-geschossige und etwa 9,5 m hohe Einfamilienhäuser mit überwiegend rotem Klinker und Satteldächern mit 25-45° Dachneigung geprägt.

Weiter im Westen grenzen landwirtschaftliche Kulturen an, im Norden erstreckt sich die parkähnliche Friedhofsanlage mit Grabstätten, Einsegnungshalle und weiteren Parkplatzflächen.

1.4 Planverfahren

Für das Baugebiet „Wohnen an der Marienburg – Erweiterung“ wurden frühzeitig verschiedene Planentwürfe erstellt. Bereits 2019 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 126a „Wohnen an der Marienburg – Erweiterung“ im beschleunigten Verfahren gem. 13b BauGB gefasst. Seit 2017 standen Kommunen mit dem § 13b BauGB die Möglichkeit offen, analog den Rahmenbedingungen des § 13a BauGB auch kleine Wohnbaugebiete im Außenbereich mit direkter Lage am Ortsrand im beschleunigten Verfahren zu entwickeln. Damals waren etwa 15 freistehende Einfamilienhäuser mit großen Grundstücken vorgesehen (Vorlage 334/2019).

2022 wurde der Aufstellungsbeschluss für ein beschleunigtes Verfahren gem. 13b BauGB zur Rechtssicherheit und aufgrund eines leicht erweiterten Plangebietes erneut gefasst. Nach Vorstellung weiterer möglicher Entwurfsskizzen wurde beschlossen, ein dichteres Baugebiet mit Doppel- und Reihenhäusern für den Bereich statt freistehender Einfamilienhäuser mit großen Grundstücken zu entwickeln (Vorlagen 417/2021, 188/2022 und 188/2022/1).

Für das Baugebiet Marienburg wurde nunmehr frühzeitig die Entscheidung getroffen, den Bebauungsplan Nr. 126a „Wohnen an der Marienburg – Erweiterung“ im Regelverfahren durchzuführen, da der Satzungsbeschluss für ein beschleunigtes Verfahren gem. 13b bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst werden musste. Dafür ist die 94. Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet worden.

Die Aufstellung des Angebotsbebauungsplans wird nunmehr im Regelverfahren durchgeführt. Gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB wird der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes heraus entwickelt (rechtswirksame 93. Änderung des Flächennutzungsplans).

1.5 Planungskonzept und Planungsalternativen

Sehr frühzeitig sind unter Einbindung der unmittelbaren Nachbarschaft verschiedene Varianten erstellt und Vor- und Nachteile verschiedener Plankonzeptvarianten inklusive unterschiedlicher Erschließungsvarianten abgewogen worden (s. Planverfahren). Die Entscheidung in den politischen Gremien erfolgte für die nunmehr im Bebauungsplan festgehaltenen Bebauungsvariante mit einer dichteren, flächensparenden Bebauung als Reihen- und Doppelhäuser statt wie bisher in Neubaugebieten geplante freistehende Einfamilienhäuser mit kompakten, II-geschossigen Baukörpern mit Flachdach. Ziel ist es, auf vergleichsweise kleinen Grundstücksflächen energetisch vorteilhafte Gebäude und einen flächensparenden Umgang mit Grund und Boden zu erzielen.

Vorhandene Bäume werden wie die gesetzlich geschützte Allee sowie eine nicht gesetzlich geschützte Baumreihe im Osten des Plangebietes werden erhalten, so dass die verkehrliche Erschließung des Baugebietes von der Kiebitzweide mit möglichst reduzierter Straßenbreite die östliche Baumreihe umgeht. Die vorhandene, bisher bereits versiegelte Zufahrt zum Betriebshof

des Friedhofes wird für die Einfahrt des mobilisierten Kraftverkehr genutzt, so dass die weitere Versiegelung an anderer Stelle vermieden wird. Von einer Erschließung von Norden wurde abgesehen, da hier ein Konflikt mit der vorhandenen Bushaltestelle sowie Fußgängern gesehen wird und diese Einfahrt nicht eindeutig für Externe ist. Eine Erschließung von Süden würde den Verkehr zu sehr in das bestehende Baugebiet An der Marienburg ziehen.

2. RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN

2.1 Regionalplan

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im gültigen Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland, befindet sich die Fläche des Plangebietes im Übergangsbereich zwischen dem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ und dem „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ des Regionalplanes Münsterland, kann aber im Rahmen der Parzellenunschärfe als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ ausgelegt werden.

Vor diesem Hintergrund trägt der vorliegende Bauleitplan den o.g. Zielsetzungen des Regionalplans in ausreichendem Maße Rechnung.

2.2 Landschaftsplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans existiert kein Landschaftsplan, da der Bebauungsplan Nr. 100 „Friedhof Nord-West“ hier rechtskräftig ist.

2.3 Flächennutzungsplan

Zur Umsetzung der o.g. Planungsabsichten wurde die 93. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich; da der damals recht rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld den Änderungsbereich als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ darstellte. Darüber hinaus wird eine Richtfunkstrecken mit Schutzstreifen nachrichtlich dargestellt. Im Rahmen des Anlasses und Ziels der Planung ist dargelegt, dass auch Ziel 6.1-1 LEP NRW (flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung) beachtet wird.

Mit der 93. Änderung des Flächennutzungsplanes ist für den Planbereich Wohnbaufläche dargestellt.

2.4 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche

Durch die Planung werden keine der in § 20 (2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgeführten Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturpark, Naturdenkmal oder geschützter Landschaftsbestandteile) berührt.

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet, konkret ein Flora-Fauna-Habitat (FFH) - Gebiet (Berkel, DE-4008-301) ist etwa 1,4 km entfernt. Der Naturpark Hohe Mark – Westmünsterland (NTP-007) grenzt westlich an den Friedhof an. Aufgrund der Entfernung zur Berkel und der geplanten Nutzung Wohnen sind Beeinträchtigungen auf Natura-2000-Gebiete nicht zu befürchten.

Im Plangebiet und nördlich sowie nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine gesetzlich geschützte Allee (AL-COE0066, Amberbaum- und Berg-Ahornallee auf dem Friedhof Marienburg).

2.5 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, ist am 01.09.2021 die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 in Kraft getreten (BGBl. I 2021, S. 3712). Die Bundes-Verordnung beinhaltet einen länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz - BRPH). Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wird im Folgenden dargestellt.

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten, vorläufigen und / oder gesicherten Überschwemmungsgebiet. Überflutete Gebiete aus historischen Quellen sind unbekannt. Das Plangebiet und sein Umfeld befinden sich nach dem Kommunensteckbrief Coesfeld, der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, nicht im direkten Einflussgebiet von Risikogewässern.¹

Die Prüfung des Hochwasserrisikos² gemäß Ziel I.1.1 BRPH hat ergeben, dass für das Plangebiet kein signifikantes Hochwasserrisiko (HQ_{häufig}, HQ₁₀₀, HQ_{extrem}) besteht. Auch die Auswertung der Hochwassergefahrenkarten (HQ_{häufig}, HQ₁₀₀, HQ_{extrem}) hat ergeben, dass Bereiche, die bei Hochwasser potenziell überflutet werden, etwa deckungsgleich mit den o.g. Risikogebieten in ausreichender Entfernung liegen. Selbst bei Betrachtung des Hochwassers mit niedriger Wahrscheinlichkeit (>HQ 500) ist keine Hochwassergefahr oder -risiko verzeichnet.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der festgesetzten Wasserschutzgebiete Coesfeld, so dass negative Auswirkungen von Hochwassern auf die Trinkwasserversorgung, insbesondere auf Anlagen der Trinkwasserversorgung, nicht entstehen. Da für das Plangebiet kein Hochwasserrisiko besteht, sind keine negativen Auswirkungen zu befürchten.

Im Weiteren wurden die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen i.S.d. Ziels I.2.1 BRPH geprüft. Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen³ weist für „seltenen Starkregen“ (100-jährliches Ereignis) im südöstlichen, kleinen Teilbereich des Plangebietes Wasserhöhen von bis zu ca. 0,28 m. Für „extremen Starkregen“ (hN = 90 mm/qm/h) werden in dem Teilbereich des Plangebietes Wasserhöhen von bis zu ca. 0,3 m und im nordöstlichen, kleinen Teilbereich Wasserhöhen von bis zu ca. 0,2 m ausgewiesen. Um den

¹ Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Dezember 2021): Hochwasserrisikomanagementplanung in NRW – Hochwasserrisiko und Maßnahmenplanung Coesfeld. Online unter: https://www.flussgebiete.nrw.de/system/files/atoms/files/hwrm_nrw_steckbrief_coesfeld.pdf (Zugriff: August 2023)

² Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: Gefahren- und Risikokarten Berkel System. Online unter: <https://www.flussgebiete.nrw.de/gefahren-und-risikokarten-berkel-system-5786> (Zugriff: August 2023)

³ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG. Online unter: <http://www.klimaatlas.nrw.de> (Zugriff am: August 2023)

Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen angemessen zu begegnen, können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung i.S.d. Grundsatzes II.1.1 BRPH hochwasserminimierende Aspekte berücksichtigt werden.

Die Planung sieht derzeit keine besonderen Maßnahmen zum Hochwasserschutz vor. Die schadlose Entwässerung des Plangebietes wird durch ein Entwässerungskonzept ausgearbeitet.

2.6 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 126a „Wohnen an der Marienburg - Erweiterung“ liegt im Westen des Stadtgebietes und überlagert in Teilbereichen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 100 „Friedhof Nord-West“, Nr. 75 „Stadterweiterung Nord-West“ sowie Nr. 126 „Wohnen an der Marienburg“.

3. INHALT / FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

In Anlehnung an die vorhandenen Strukturen wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des Allgemeinen Wohngebietes sollen eingeschränkt werden, um den Gebietscharakter weiter zu wahren und das Verkehrsaufkommen zu regulieren.

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Aufgrund der überwiegenden Wohnbebauung in der Nachbarschaft zum Plangebiet und den Auswirkungen auf das Wohnen werden diese Nutzungen nicht zugelassen. Somit bleiben „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ sowie „Anlagen für Verwaltungen“ ausnahmsweise zugelassen.

Beherbergungsgewerbe wie beispielsweise Pensions- oder Hotelbetriebe umfassen unterschiedliche Betreibungs- und vielgestaltige Nutzungsformen auch im Hinblick auf die zeitliche Inanspruchnahme. Beherbergungsgewerbe lösen im Zusammenhang mit kleinen Zimmern hohen Stellplatzbedarfs und ein hohes Verkehrsaufkommen aufgrund des Besucher- und Lieferverkehrs aus. Tankstellen können nach ihrer baulichen Struktur und ihrem regelmäßigen Außenauftritt nicht zu der gewünschten Sicherheit im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellung beitragen. Typischerweise große Reklametafeln und Tafeln zum Benzinpreisausweis würden sich nicht in die bestehenden Baustrukturen einfügen und das Stadtbild stören. Gartenbaubetriebe passen nach ihrer baulichen Struktur, ihrer äußeren Erscheinung und ihrem Flächenbedarf (für die Lagerung von Gartenbaumaterialien) nicht in die bestehende Nutzungsstruktur dieses Bereiches. Durch den Ausschluss von Beherbergungsgewerbe, Tankstellen und Gartenbaubetriebe in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet. Im Gemeindegebiet der Stadt Coesfeld finden sich ausreichende andere Möglichkeiten für deren Ansiedlung. Das mögliche Interesse von Eigentümern, Anlagen dieser Art an diesem Standort anzusiedeln zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen.

3.1.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Zum Erhalt des Charakters soll die Zahl der Wohneinheiten im Wohngebiet auf maximal zwei beschränkt werden. Durch diese Festsetzung sollen Mehrfamilienhausbebauung und damit übergroße Einzelgebäude vermieden werden, die sich städtebaulich nicht in die kleinteilige Einfamilienhausstruktur im Umfeld einfügen würden. Unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes werden dadurch verhindert, ohne dass das zulässige Maß der baulichen Nutzung weiter eingeschränkt werden muss. Auch aufgrund der Reduzierung des Verkehrsaufkommens und des Stellplatzbedarfs dient diese Festsetzung auch dem Nachbarschutz.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Schaffung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes in der bebauten Nachbarschaft wird das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die Festsetzung:

- der Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse,
- der Höhe der baulichen Anlagen.

Innerhalb der städtebaulichen Vorgaben bleibt eine hohe bauliche und gestalterische Flexibilität vorhanden und gleichzeitig sollen die baulichen Dichten nachbarschützend wirken.

3.2.1 Grundflächenzahl

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht den Zielen des Plans und ermöglicht eine angemessene Nutzung.

Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um bis zu 50% überschritten werden. Damit werden den Versiegelungsbedürfnissen beispielsweise durch Wege oder Nebenanlagen Rechnung getragen und zum anderen eine flächensparende Bebauung und eine ausreichende Durchgrünung zur Sicherstellung gesunder Lebensverhältnisse gewährleistet.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist nicht notwendig, da die Festsetzung der GRZ im Zusammenhang mit der maximalen Gebäudehöhe und der Geschossigkeit ausreichend sind.

3.2.2 Höhe der baulichen Anlagen, Geländehöhen

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu verhindern, werden die Gebäudehöhen etwa auf das im Bestand bereits vorhandene und nachbarlich verträgliche Maß begrenzt. Es wird die Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

NHN ist die aktuelle Bezeichnung der Bezugshöhe für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992.

Damit sich die geplante Bebauung in die Umgebung einfügt, wird im Bebauungsplan die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Geländepunkte in m üNNHN sind als Orientierung in die Grundlagenkarte aufgenommen, dies sind jedoch keine festgesetzten Punkte. Zur Offenlage des Bebauungsplans sollen die endgültigen Höhen der geplanten Erschließungsstraße auf Grundlage der Straßenausbauplanung festgelegt werden und daraufhin ggf. die Maximalhöhen baulichen Anlagen angepasst werden.

Die absolute Gebäudehöhen entsprechen etwa 7 m (gemessen ab Straßenoberkante; derzeit gemessen ab Geländeniveau). Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen um 1,00 m für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. für Schornsteine, Antennen, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise - also nur mit städtebaulich funktionaler Begründung - zugelassen werden. Die südlich des Plangebietes befindlichen Gebäude sind derzeit im Bestand etwa 9,5 m hoch.

Durch die Festsetzungen hinsichtlich der Höhen ist gesichert, dass sich die Bauwerke in die Umgebungsbebauung einfügen. Die Gebäudehöhen im Bebauungsplan orientieren sich an den tatsächlich vorhandenen Höhen der Bestandsgebäude und umliegender Gebäude und der städtebaulichen Zielsetzung.

3.2.3 Geschossigkeit

Da kompakte Baukörper entstehen und eingeschossige Gebäude ausgeschlossen werden sollen sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Im Zusammenhang mit der maximalen Gebäudehöhe werden die Grundproportionen der Hauptgebäude städtebaulich verträglich festgesetzt.

3.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

3.3.1 Bauweise

Angepasst an die vorhandene und angrenzende Bebauung und an das Planungskonzept wird für das Plangebiet gem. § 22 (4) BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Im Plangebiet ist die Zulässigkeit einer großflächigen Bebauung mit einer Gebäudelänge von weniger als 50 m zur Realisierung des Planungskonzeptes erforderlich.

Im südlichen Bereich des Plangebietes sind nur Doppelhäuser im Anschluss an die vorhandenen Einzelhausbebauung festgesetzt. Die nördlichen Wohngebiete lassen Hausgruppen zu, um eine Reihenhausbauung realisieren zu können. Durch die Festsetzung der „Gebäudetypen“ wird eine dichtere Bebauung mit kosten- und flächensparender Bauweise entlang der Erschließungsstraßen ermöglicht. Gleichzeitig passen sich diese der bereits vorhandenen Bebauung im Plangebiet und der Nachbarbebauung an.

3.3.2 Baugrenzen

Zur Steuerung der geplanten Bebauung wird im Plangebiet zudem die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (3) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen in Form eines zusammenhängenden Baufeldes bestimmt, das an den städtebaulichen Entwurf orientiert ist aber Flexibilität

in der Stellung der Gebäude ermöglicht. Ausnahmen sind nur im Umfang der Möglichkeiten der BauNVO durchführbar.

3.4 Verkehr, Regelungen für Stellplätze und Nebenanlagen / Erschließung

Äußere und innere Erschließung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Kiebitzweide / An der Marienburg und die Loburger Straße. Beide Verkehrswege sind im Bebauungsplan Nr. 126 bzw. 75 bereits als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Durch die Nähe zu Bushaltestellen mit fußläufig unter einem Kilometer ist der Anschluss für den öffentlichen Personennahverkehr gegeben. Die Bahnhaltestelle Bahnhof oder Schulzentrum sind in etwa 2 km Entfernung zu erreichen.

Es ist eine Zuwegung für den motorisierten Verkehr von der Kiebitzweide vorgesehen, für Fußgänger- und Radfahrer ist das Baugebiet von weiteren Stellen durchlässig. Die Straßen innerhalb des Plangebietes sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. Öffentliche Besucherstellplätze befinden sich im Eingang und am Wendehammer westlich. Im Eingangsbereich der Siedlung ist darüber hinaus eine Mobilitätsstation (3 Stellplätze) festgelegt, die einen Stellplätze für die Einrichtung eines Carsharing PKWs, ein Lastenrad mit Box und für Fahrräder enthalten soll.

Stellplätze und Nebenanlagen

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die geplanten Nutzungen sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Die im Entwurf befindliche Stellplatzsatzung sieht derzeit 1,5 Stellplätze je Wohnung mit einer Wohnfläche von über 50 m² vor. Für das Allgemeine Wohngebiet werden keine wesentlich reglementierenden Festsetzungen bezüglich Stellplätze und Nebenanlagen getroffen, so wie es der Bebauungsplan Nr. 126 ebenfalls vorsieht.

Auf Leitungsrechten sind Nebenanlagen, überdachte Stellplätze (z.B. Carports) und Garagen nicht zulässig, um im Reparaturfalle die Zugänglichkeit der Leitungen zu ermöglichen.

Um ein geordnetes Bild vom öffentlichen Straßenraum zu erhalten ist ein Mindestabstand von 1 m hinsichtlich der Errichtung von Garagen, überdachte Stellplätze (z.B. Carports) oder Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO notwendig, falls diese an Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung oder öffentlichen Grünflächen angrenzen. Die Grundfläche der Nebenanlagen ist, um die Versiegelung zu limitieren, auf maximal 12,0 m² pro Grundstück beschränkt, um zusätzliche Versiegelung der kleinen Grundstücke zu vermeiden.

Eine naturnahe Entwässerung mit anschließender ortsnahe gedrosselter Einleitung in das angrenzende Vorflutsystem wird im Sinne der Klimaanpassung angestrebt; dazu sind die privaten Wege, Zufahrten und Stellplatzflächen wasser- und luftdurchlässig zu gestalten, um auf diesen Flächen eine Versickerung statt Einleitung in die Kanäle zu ermöglichen.

3.5 Grünkonzept / Festsetzung zur Grüngestaltung

Öffentliche Grünflächen und private Grundstücke / Gärten

Die vorhandenen Grünflächen sollen möglichst erhalten und weiterentwickelt werden. Eine naturnahe Entwässerung mit anschließender ortsnahe gedrosselter Einleitung in das angrenzende

Vorflutsystem wird im Sinne der Klimaanpassung angestrebt; dazu wird in der zentralen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage eine Retentions- und Versickerungsfläche festgesetzt. Im Bereich der vorhandenen Allee und des Wendehammers sowie des vorhandenen Grabens werden weitere öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Es wird geprüft, inwieweit diese vorhandenen Rasenflächen als Blühwiese oder in anderer Form biodiversitätsfreundlich gestaltet und für Flora und Fauna weiterentwickelt werden können. Zudem sind die privaten Wege, Zufahrten und Stellplatzflächen wasser- und luftdurchlässig zu gestalten, um auf diesen Flächen eine Versickerung statt Einleitung in die Kanäle zu ermöglichen. Ein Hinweis zum Thema Schottergärten (unversiegelte Grundstücksflächen / Gärten) weist auf den bereits in der Landesbauordnung hinterlegten unversiegelten Flächen des Grundstückes hin.

Dachbegrünung

Nach Beschlusslage zum Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept 2018 und den nachfolgenden Diskussionen soll in dem Handlungsfeld „Klimagerechte Stadtentwicklung“ u.a. in der Bauleitplanung die Festsetzung von Dachbegrünung von Flachdächern mit entsprechendem Aufbau forciert werden. Damit kann das Mikroklima positiv beeinflusst und der Abfluss der Oberflächenwässer in das Kanalsystem reduziert werden, insbesondere bei Starkregenereignissen. Daher wird im Bebauungsplan für Flachdächer mit 0-5° eine mindestens 60%-Dachbegrünung festgesetzt. Dies bedeutet für die Bauvorhaben im Plangebiet eine höhere finanzielle Investition in der Dachkonstruktion. Für das Plangebiet gilt insgesamt, dass jegliche baulichen Anlagen, beispielsweise auch Garagen oder Nebenanlagen mit einer Dachneigung von 0-5° begrünt werden müssen.

Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern (0-5°) baulicher Anlagen ist darin begründet, dass die Begrünung von Flachdächern mehrere positive Effekte mit sich bringt, die eine städtebauliche Aufwertung der betroffenen Bereiche zur Folge haben. Die Vorteile und positiven Effekte, die Dachbegrünungen bewirken, sollen genutzt und damit eine städtebauliche Aufwertung der betroffenen Bereiche erreicht werden. Die Vorteile der festgesetzten Dachbegrünung bei Flachdächern überwiegen dabei dessen Nachteile.

Flachdächer und flach geneigte Dächer werden im Regelfall mit Materialien eingedeckt, die unerwünschte Nebeneffekte haben, wie z. B. starke Aufheizung im Sommer oder sofortiges Abfließen von Niederschlagswasser. Mit einem vergleichsweise geringen Aufwand kann diesen negativen Effekten durch eine Begrünung solcher Dächer begegnet werden.

Die Festsetzung der Dachbegrünung von Flachdächern soll einen Beitrag zur ökologischen und städtebaulichen Aufwertung des Plangebietes leisten. Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet nachverdichtet und vormals unversiegelte Bereiche nunmehr versiegelt werden, gewinnt die städtebauliche Bedeutung der vorgesehenen Dachbegrünung an Relevanz.

Um den Eigentümern in der Ausgestaltung der Flachdächer ausreichend Spielraum bei der Ausgestaltung von Dachterrassen und der Installation möglicher Dachaufbauten und technischer Anlagen (wie z.B. Schornsteine, Entlüftungsanlagen, Antennen etc.) zu bieten, ist eine Begrünung von mindestens 60% vorgesehen. Generell haben Dachbegrünungen sowohl ökologische als auch bautechnische Vorteile, die im Folgenden beispielhaft aufgeführt werden.

Ökologische Vorteile:

- sie können einen Beitrag zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse (Abmilderung von Temperaturextremen, Verbesserung Luftqualität, Erhöhung Verdunstung) leisten,
- sie können Regenwasser speichern, reduzieren Niederschlagsabflussspitzen und führen zu einer zeitverzögerten Abgabe an die Kanalisation,
- sie sind Standorte von Pflanzen,
- sie können Nahrungs-, Brut- und Ruheplatz für Tiere sein,
- sie können das Arbeits- und Wohnumfeld des Menschen verbessern.

Bautechnische Vorteile:

- sie können zur Verlängerung der Lebensdauer von Dächern beitragen,
- sie können zur Verbesserung der Wärmedämmung beitragen

Ökonomische Vorteile:

- dauerhafte Reduzierung der Regenwassergebühr bei entsprechenden Ausbaustandard (Quelle: Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld vom 18.12.1991, § 8, Absatz 3, Ziffer 3.3, eine Reduzierung der Gebühren um 50 % ist möglich)

Dachbegrünungen bringen allerdings auch Nachteile mit sich, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Mögliche Nachteile können z.B. sein:

- erhöhte Kosten für Dachbegrünung: Der Aufbau eines Gründaches bringt, verglichen mit der Herstellung eines konventionellen Flachdaches zusätzliche Kosten (Herstellungs- und Pflegekosten) mit sich. Die Kosten für eine Dachbegrünung hängen stark von dem Zustand, der Dachgröße, den individuellen Gestaltungswünschen und vom Aufbau des jeweiligen Daches ab. Daher lassen sich die Kosten für den Einzelfall nicht prognostizieren. Die Kosten für eine extensive Dachbegrünung können etwa im Bereich von ca. 40-50 € pro m² liegen.
- erhöhte technische Anforderungen und damit auch höhere Kosten bei bestimmten Dächern (z. B. bei großen freitragenden Dächern),
- erhöhter Pflegeaufwand.

Die mit der Festsetzung der Dachbegrünung verbundenen Vorteile überwiegen deren Nachteile. Das Interesse von möglichen Eigentümern, ggf. keine Dachbegrünung der Flachdächer vornehmen zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen.

Bäume

Vorhandene Bäume werden, wenn möglich, unter anderem aufgrund der Klimaanpassung erhalten, um schattige Bereiche, die sich weniger stark aufheizen und die Aufenthaltsqualität im Freien bei hohen Außentemperaturen verbessern. Die gesetzlich geschützte Allee im und außerhalb des Plangebietes soll weiterhin bestehen. Ein Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen, der im Falle von Leitungsverlegungen zwischen den Alleebäumen entsprechende Vorsichtsmaßnahmen benennt.

Auf Leitungsrechten sind Baumanpflanzungen ausgeschlossen; Hecken oder Sträucher sind hingegen möglich.

Sonstige Bepflanzungen

Entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze ist ein Pflanzgebot festgelegt, um eine Eingrünung des Ortsrandes und Abgrenzung zum Friedhof zu erzielen. Die vorgegebene Pflanzliste bietet die notwendige Mindestqualität und eine ausgewählte Artenpalette heimischer Arten.

3.6 Lärmschutz

Um die Lärmauswirkungen für das geplante Allgemeine Wohngebiet zu untersuchen, ist ein Schallgutachten erstellt worden⁴.

Geräuschquellen im Umfeld des Plangebietes sind der auf den Flächen des Friedhofs zu verlagernde Betriebshof sowie die angrenzenden bzw. in der Nähe liegenden Verkehrswege.

Im Plangebiet selbst ist die Nutzung Wohnen aufgrund des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes schutzwürdig. Südlich im Bebauungsplan Nr. 126 „Wohnen an der Marienburg und östlich im Bebauungsplan Nr. 75 „Stadterweiterung Nord-West“ angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 126a befinden sich festgesetzte allgemeine Wohngebiete.

Öffentliche Verkehrswege - Verkehrsaufkommen

Die Verkehrsauswirkungen des neu geplanten Wohngebietes wurden intern untersucht. Insgesamt werden durch das Wohngebiet 240 zusätzliche Kfz-Fahrten je Tag erzeugt. Die Kiebitzweide ist der Straßenkategorie Wohnweg zuzuordnen. Die konkret ermittelten Verkehrsbelastungen (eigene Zählungen und Berechnung bei Annahme von 23 Wohneinheiten) im Prognosefall liegen mit derzeit 21 Kfz/h und zukünftig etwa 40 Kfz/h liegen weit unter dem seitens der RAST vorgegebenen charakteristischen Verkehrsstärken für die Kategorie „Wohnweg) (entspricht verkehrsberuhigtem Bereich) mit 150 Fahrzeugen pro Spitzenstunde.

Auch bei der Loburger Straße liegt das Verkehrsaufkommen derzeit unter dem seitens der RAST vorgegebenen charakteristischen Verkehrsstärken für die Kategorie „örtliche Einfahrtsstraße“. 400-1800 Fahrzeuge pro Spitzenstunde wären möglich, wobei die Loburger Straße an der unteren Grenze (400-600 Kfz/h) anzusehen wäre. Nach Realisierung des Baugebietes Marienburg Erweiterung mit etwa 19 Kfz/h mehr (Berechnung des worst case, dass alle Fahrzeuge rechts aus der Kiebitzweide rausfahren) liegt der Wert mit etwa 369 Kfz/h unter den Werten der RAST.

⁴ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 126a in Coesfeld. Nts Ingenieurgesellschaft mbH. Münster

Damit kann die Verkehrsbelastung insgesamt als verträglich für die jeweilige Straßenkategorie angesehen werden. Die Steigerungen haben keine erheblichen Auswirkungen auf das Verkehrssystem, so dass weiterhin von einem verträglichen und unbeeinträchtigten Verkehrsablauf auszugehen ist.

Verkehrslärm

Auf Grundlage der Zählungen wurde im Rahmen eines Schallgutachtens geprüft, ob innerhalb des Plangebietes unzumutbare Lärmbelastungen durch Verkehrsräusche vorliegen. Hierzu werden die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 [2] für die städtebauliche Abwägung herangezogen und die Geräuschimmissionen bei freier Schallausbreitung ermittelt.

Laut Gutachten ist im gesamten Plangebiet nicht von gesunden Wohn- bzw. Arbeitsverhältnissen auszugehen. Eine Abstandsvergrößerung zur Trennung der Nutzungen gemäß § 50 BImSchG ist nicht möglich, da die dem Verkehrslärm fernen liegenden Flächen bereits mit Friedhofsnutzungen (insb. Gräber) belegt sind. Um sparsam mit Grund und Boden umzugehen, wird das Baugebiet unmittelbar an die vorhandene Bebauung flächenschonend arrondiert. Da auch aktive Lärmschutzmaßnahmen wie eine Lärmschutzwand vor allem aufgrund der Isolation des Baugebietes nicht in Betracht kommen, sind, um gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet zu realisieren, passive Lärmschutzmaßnahmen zur Konfliktbewältigung im Plangebiet festgesetzt.

Im Plangebiet liegen die Lärmpegelbereiche II (zwei Doppelhäuser im Westen des Plangebiet) bis III (Reihenhäuser sowie zwei Doppelhäuser im östlichen Teil des Plangebietes) nach DIN 4109-1 vor und werden entsprechend festgesetzt. Die entsprechenden Abgrenzungen der maßgeblichen Außenlärmpegel sind als Planzeichen in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf der Grundlage der im Bebauungsplan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel ist im Baugenehmigungsverfahren bei Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe ist die vorgeschlagene Festsetzung zu schallgedämpften Lüftungseinrichtungen nicht notwendig, da die mit Allgemeine Wohngebiet festgesetzten Flächen davon nicht betroffen sind.

Im Umfeld des Plangebietes handelt es sich um Bestandsbebauung, die bereits lärmvorbelastet ist. In dem für den Bereich rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 75 Bebauungsplan „Stadterweiterung Nord-West“ wurde das kombinierte System aus Lärmschutzwand und Lärmschutzwänden in einem Ausmaße vorgesehen, dass lediglich für die bestehende Bebauung zu beiden Seiten der Loburger Straße passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, da eine Ausweitung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen aus Platzgründen nicht möglich ist.

Es ist für die schützenswerte Wohnbebauung festzustellen, dass die Orientierungswerte der Bebauung bereits im Prognose Nullfall überschritten werden. Der zusätzliche, planbedingte Mehrverkehr durch das geplante Wohngebiet führt an den Immissionsorten tags und nachts zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel um gerundet nach RLP-19 plus 1-2 dB und damit nur zu geringfügigen Erhöhungen. Damit ergeben sich nur geringfügige Erhöhungen, die im Sinne der 16.

BlmSchV keine wesentliche Änderung der Lärmsituation darstellen. Damit ist der zu erwartende planbedingte Mehrverkehr im Sinne der angewandten Beurteilungskriterien aus schalltechnischer Sicht als unkritisch zu betrachten.

Die Schwellenwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, die in der Regel für die Gefährdung der menschlichen Gesundheit genannt werden, werden an allen Immissionsorten unterschritten. Sie werden aufgrund der planbedingten Mehrverkehre auch nicht erstmalig erreicht.

Hinsichtlich des Verkehrslärms ist somit festzustellen, dass der Bebauungsplan aus schalltechnischer Sicht realisierbar ist.

Gewerbelärm

Die Gewerbelärmuntersuchung zeigt, dass Einschränkungen durch einen neuen Standort des Betriebshofs des Friedhofes, der westlich an das Plangebiet verlagert werden soll, nicht ausgeschlossen sind. Der Betriebshof wird nicht nachts, sondern lediglich tagsüber betrieben.

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB (A) für Allgemeine Wohngebiete (Beurteilungspegel) wird nur in direkter Nähe zum geprüften Standort des Betriebshofes überschritten.

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 85 dB (A) für Allgemeine Wohngebiete (Spitzenpegel) wird im nahen Umfeld des geprüften Standortes des Betriebshofes überschritten. Gutachterlich vorgeschlagen werden für bestimmte Bereiche der Einbau von nicht offenbaren Fenstern oder die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,0 m.

Da der geplante Betriebshof eine Abgrenzung der Betriebsflächen benötigt, wird die durch die Überschreitung des Spitzenpegels vorgeschlagene Lärmschutzwand in 2 m Höhe im Bebauungsplan festgesetzt. Auf die alternative Zurücknahme der Baugrenzen in dem Bereich wird verzichtet, um für den späteren Entwurf eine möglichst hohe Flexibilität für mögliche Gebäude zu bewahren. Insgesamt ist somit festzustellen, dass der Bebauungsplan aus schalltechnischer Sicht realisierbar ist.

3.7 Gestalterische Festsetzungen

Ziel der Planung ist es, ein Allgemeines Wohngebiet zu schaffen, das durch seine Gestaltung einen eigenen Charakter erhält, der sich in das bestehende Ortsbild einfügt. Um dieses Ziel planungsrechtlich zu sichern, werden für das Plangrundstück daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW festgesetzt. Ein Mindestmaß an gestalterischer Homogenität, die im Plangebiet bereits vorherrscht, soll weiter gewährleistet werden. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans kann möglichst flexibel auch in der architektonischen Ausgestaltung und der Wahl der Materialität gebaut werden. Im Rahmen einer parallel zum Bebauungsplanverfahren vorgesehene Konzeptvergabe wird ein:e Investor:in für die derzeit städtischen Grundstücksflächen gesucht, so dass ggf. gestalterische Festsetzungen an den Siegerentwurf angepasst und konkretisiert oder in Verträgen gesichert werden.

3.7.1 Baukörpergestaltung

Doppelhäuser und Reihenhäuser sind jeweils in gleicher Gebäudehöhe sowie einheitlich in Material und Farbe zu errichten. Ein Versatz der vorderen und hinteren Gebäudeflucht ist geringfügig

bis zu 1 m zulässig. Kompakte Doppelhäuser und Reihenhausszeilen sowie ein einheitliches städtebauliches Bild der Siedlung soll dadurch gewährleistet werden.

3.7.2 Außenwandflächen

Die prägende Außenwandfläche der umliegenden Nachbargebäude ist ein rotes Sicht- und Verblendmauerwerk bzw. eine helle Putzfassade. Für das Allgemeine Wohngebiet wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung eine Farbgestaltung der Außenwandflächen in weißer, beige und rot(braun)er Farbe vorgesehen. Die entsprechende Farbpalette ist in RAL Farben angegeben. Außenwandflächen sind mit nicht glänzender Oberfläche herzustellen. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Solarnutzung als Fassadenmaterial, um nachhaltige Wärme und Strom zu erzeugen. Fassadenbegrünungen sind darüber hinaus nicht ausgeschlossen.

Die gewählten Farben orientieren sich an den im Bestand vorhandenen Gebäuden und sollen dazu beitragen, dass eine einheitliche Fassadenlandschaft hinsichtlich der Farbe im Planungsgebiet gesichert wird und gleichzeitig ein Gestaltungsspielraum in der Farbwahl besteht.

3.7.3 Dachgestaltung

Die prägende Dachform der umliegenden Gebäude ist das Satteldach mit Ziegeleindeckung. Im Allgemeinen Wohngebiet wird aufgrund der Festsetzung von Gründächern und dem Ziel von klaren kompakten Gebäuden ein Flachdach bis 5 ° Dachneigung festgesetzt.

Im Zusammenhang mit der festgesetzten Dachbegrünung ist neben den ökologischen Vorteilen der Dachbegrünung gewährleistet, dass Sonnenenergie zur Stromerzeugung oder Warmwasseraufbereitung genutzt werden kann. Ein Flachdach bietet die ideale Ausrichtung der Anlagen. Die Synergieeffekte dieser Kopplung wie beispielsweise ein höherer Wirkungsgrad der Photovoltaikanlage können somit genutzt werden.

3.7.4 Einfriedungen

Feste Einfriedungen durch Mauern oder blickundurchlässige Zäune sind ausgeschlossen, um den prägenden, durchgrünten Charakter des Umfelds und des Grundstückes zu bewahren. Zulässig sind Einfriedungen nur mit standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzen gemäß Pflanzliste, die jedoch mit blickdurchlässiger Einfriedung wie beispielsweise ein Stabgitterzaun in gleicher Höhe dem Haus zugewandt kombiniert werden kann. Ausnahme bilden Einfriedungen an festgesetzten Verkehrsflächen, die nur als Hecke (ohne blickdurchlässige Einfriedung) möglich sind.

Eine Pflanzliste gibt entsprechende Vorgaben an Pflanzenarten und Qualitäten.

4. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet kann von der Loburger Straße über die Kiebitzweide und An der Marienburg erschlossen werden. Durch die Nähe zu Bushaltestellen mit fußläufig unter einem Kilometer ist der Anschluss für den öffentlichen Personennahverkehr gegeben. Die Bahnhaltestelle Bahnhof oder Schulzentrum sind in etwa zwei Kilometer Entfernung zu erreichen.

4.2 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die Anschlussmöglichkeit des Plangebietes mit den erforderlichen Medien (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) ist grundsätzlich gegeben.

Die Trinkwasserversorgung ist quantitativ und qualitativ gesichert. Das Plangebiet wird an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen; die Versorgung mit Strom und Wasser wird durch den Ausbau vorhandener Netze sichergestellt.

Die anfallenden Siedlungsabfälle können ordnungsgemäß entsorgt werden. Die Entsorgung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Stadt Coesfeld konzessioniertes Unternehmen. Die Entsorgung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Stadt Coesfeld konzessioniertes Unternehmen. Die Entsorgung zusätzlicher Mengen in dem zu erwartenden Umfang bringen keine umwelterheblichen Probleme mit sich.

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft eine Gas- und Stromleitung, deren 4 m breiter Schutzstreifen keine Überbauung und Bepflanzung ermöglicht. Zudem sind weitere Leitungsrechte zur Versorgung des Neubaugebietes vorgesehen.

Die planungsrechtliche Erschließung (Maßnahmen für die Ver- und Entsorgung mit Energie, Wasser und Abfall) für das Neubaugebiet wird gesichert.

4.3 Wärmeversorgung

Um eine möglichst klimafreundliche und gleichzeitig wirtschaftliche Wärmeversorgungslösung für das Quartier zu finden, wurde eine entsprechenden Machbarkeitsstudie durchgeführt. Ziel für das Baugebiet ist es, ein zukunftsfähiges, redundantes Wärmekonzept zur nachhaltigen Versorgung eines Gebietes oder Objekts mit Wärmeenergie aufzubauen. Die Hauptwärmeversorgung erfolgt primär über eine Wärmeleitung eines in der Nähe befindlichen Biogasbetreibers. Die Wärme wird in einen zentralen Pufferspeicher (Festsetzung einer 18 m² großen Versorgungsfläche Fernwärme) eingespeist, der zur hydraulischen Entkopplung dient. Zur Absicherung bei kurzfristigen Unterbrechungen besteht eine Anbindung an die Stadtwerke Coesfeld (Gastherme mit Biomethan betrieben), die ebenfalls Wärme in den Pufferspeicher einspeisen können.

Für den Fall eines längerfristigen Ausfalls beider Hauptversorger ist der Aufbau einer dauerhaften Ersatzversorgung durch eine Luft-Wärmepumpe vorgesehen.

Der zentrale Pufferspeicher dient der hydraulischen Entkopplung zwischen Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung. Die Wärmeverteilung erfolgt über ein klassisches Vorlauf-/Rücklaufsystem zu den angeschlossenen Verbrauchseinheiten (z. B. Gebäudeheizungen).

Das System gewährleistet hohe Versorgungssicherheit durch die Kombination mehrerer unabhängiger Wärmelieferanten. Im Rahmen der Grundstückskaufverträge soll der Anschluss an das gemeinsame System vertraglich und Dienstbarkeiten für die Trassen der Wärmeleitungen grundbuchlich gesichert werden.

4.4 Löschwasserversorgung

Eine Löschwasserversorgung des Plangebietes wird im Rahmen des Grundschutzes der Stadt Coesfeld gewährleistet. Gemäß dem technischen Regelwerk des DVGW (Arbeitsblatt W405) steht für das Plangebiet in einem ungestörten, normalen Netzbetrieb eine leitungsgebundene

Löschwassermenge von max. 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden aus den im Umkreis von 300 m befindlichen Hydranten zur Verfügung.

Aufgrund des Konzessionsvertrages zwischen der Stadt Coesfeld und den Stadtwerken Coesfeld GmbH kann hierfür auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden. Im Plangebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung soll über einen zusätzlichen Hydranten in der Straße sichergestellt werden. Gegebenenfalls wird ein zusätzlicher Hydrant auf der Straße Kiebitzweide gesetzt werden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist noch in Prüfung.

4.5 Entwässerung, insb. Niederschlagswasser

Im Integrierten Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept der Stadt Coesfeld wird darauf hingewiesen, dass zukünftige Starkniederschläge die Kapazität des Abwassersystems an die Grenzen der Leistungsfähigkeit bringen können. Auch in Coesfeld kam es in den vergangenen Jahren und wird es zukünftig vermehrt zu Starkregenereignissen kommen. Es zeigt sich allerdings häufig, dass die alleinige Anpassung der bestehenden Entwässerungssysteme nicht zielführend ist. Vielmehr ist eine ganzheitliche Betrachtung der Siedlungsflächen im Zusammenspiel von Stadtplanung, Entwässerungsplanung sowie auch vorbeugendem Überflutungsschutz auf den Grundstücken erforderlich, um gemeinsam Schäden durch Starkregen vorzubeugen. In jedem geplanten Baugebiet ist das Thema der Entwässerung eine Einzelfallbetrachtung, da die vorhandenen technischen Anlagen, das Gelände, die jeweilige Planung etc. jeweils unterschiedliche Lösungen erfordern. Aufgrund der Zunahme von Starkregenereignissen stößt das öffentliche Kanalnetz in Teilbereichen des Stadtgebietes Coesfelds insbesondere bei baulichen (Nachverdichtungs)Maßnahmen an die Grenzen der Belastbarkeit. Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob der rechtlich geregelte Entwässerungskomfort mit der zusätzlichen Versiegelung noch aufrechterhalten werden kann.

Bei der Entwässerung eines Grundstücks ist zwischen Schmutz- und Regenwasser zu unterscheiden. Liegt ein Trennsystem (wie in den Straßen An der Marienburg / Kiebitzweide) vor, geht Schmutzwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal und Regenwasser aus Dachrinnen und Abläufen (z.B. Terrassen) in den öffentlichen Regenwasserkanal – je über private Leitungen im Grundstück. Bei einem Mischwasserkanalsystem, wird das anfallende Schmutzwasser und Regenwasser vermischt in den einen öffentlichen Kanal abgeleitet.

Für das Plangebiet ist die Ableitung des Niederschlagswasser und die mögliche Überflutung der Gebäude und Grundstücke fachlich durch das Abwasserwerk der Stadt Coesfeld beurteilt worden.

Im Plangebiet ist die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) im Trennsystem vorgesehen. Zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist ein Freigefällekanalnetz mit Anschluss an das vorhandene Entwässerungssystem des Wohngebietes „An der Marienburg“ vorgesehen. Das vorhandene Entwässerungssystem verfügt über genügend Leistungsreserven, um das zusätzliche Schmutzwasser der Kläranlage Coesfeld zuzuführen.

Das vorliegende Baugrundgutachten⁵ schätzt den Sachverhalt der Versickerung von Niederschlagswasser wie folgt ein: „Eine Versickerung der auf den versiegelten Freiflächen sowie den

⁵ Baugrundgutachten. Bebauungsplan Nr. 126a „Wohnen an der Marienburg – Erweiterung“ in 48653 Coesfeld. Gey & John GbR. Münster. 11.08.2022

Dachflächen der künftigen Wohnhäuser anfallenden Niederschlagswässer über Mulden oder Rohr-Rigolen-Systeme im Sinne des geltenden DWA-Regelwerkes dürfte im Planraum unter Beachtung der zeitweise geringen Grundwasserflurabstände, der recht kleinen Grundstücke der künftigen Wohnhäuser und der vielfach nur mäßigen bis recht geringen Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes aus gutachterlicher Sicht weitestgehend ausscheiden. Wahrscheinlich ist eine Einleitung in den parallel zur Kiebitzweide verlaufenden Entwässerungsgraben, ggf. in Verbindung mit einem im Übergang zum Graben vorgeschalteten Retentionsbecken bzw. einer größeren „Versickerungsmulde“.

Eine naturnahe Entwässerung wird angestrebt. Ein Entwässerungskonzept wird zur Veröffentlichung gemäß § 3 (2) / Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB konkretisiert und Notwasserwege berücksichtigt.

Eine öffentliche Regenwasserkanalisation als klassisches System oder Mischformen wäre ebenso möglich, soll aber nicht Ziel sein, damit die Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf möglichst nahe am Ort des Anfalls passiert, was ökologisch, wasserwirtschaftlich und technisch sinnvolles Ziel und oft auch unter ökonomischen Gesichtspunkten volkswirtschaftlich vorteilhaft ist.

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 die/der Grundstückseigentümer:in bzw. Nutzer: in gem. DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Lage abhängig sind, schützen. Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen. Alle weiteren Zutrittsöffnungen sind gegen Überflutung bzw. drückendes Wasser zu sichern.

Die DIN 1986-100 formuliert als grundlegendes Ziel die Einleitung von nicht nachteilig verunreinigtem Regenwasser in die Kanalisation zu reduzieren. Seit der Aktualisierung der DIN 1986-100 in 2008 ist der Überflutungsnachweis für Kanalisationssysteme eingeführt worden. Gemäß DIN 1986-100 hat der/die Eigentümer:in im Falle eines Starkregenereignisses das eigene Haus und auch das Nachbargrundstück vor eindringendem Niederschlagswasser zu schützen.

Hinsichtlich der Entwässerung sind Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen, um im Falle eines Starkregenereignisses sowohl das eigene Haus als auch das Nachbargrundstück vor eindringendem bzw. überlaufendem Niederschlagswasser zu schützen.

5. UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten

Teil der Begründung. Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wird im Einzelnen auf den Umweltbericht⁶ verwiesen. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan ist noch in Bearbeitung und wird zum Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung inklusive Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung zur Verfügung gestellt.

5.1 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist.

Inwieweit mit der Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet wird, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens auszugleichen ist, wird im Rahmen der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung ermittelt werden.

Sollte mit der Umsetzung der Planung insgesamt ein Biotopwertdefizit verbunden sein, soll dies auf externen Flächen bzw. durch den Ankauf von Ökopunkten ausgeglichen werden. Entsprechende vertragliche Regelungen erfolgen bis zum Satzungsbeschluss.

5.2 Biotop- und Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange sind gutachterlich betrachtet worden⁷. Es ist nicht davon auszugehen, dass mit dem Planvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) i.V.m. § 44 (5) BNatSchG ausgelöst werden können.

Insgesamt liegen keine Hinweise vor, dass die Änderung der baulichen Nutzung auf der nachfolgenden Planungs- bzw. Genehmigungsebene aufgrund artenschutzrechtlicher Vorgaben nicht vollzugsfähig wäre.

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis aufgenommen, dass die Vorgaben des § 44 BNatSchG zum Artenschutz zu beachten sind: Zur Vermeidung der Tötung von Individuen der europäischen Vogelarten sind Gehölzfällungen in Anlehnung an die gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) Satz 1 BNatSchG außerhalb der Brutzeit, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen.

Da die Handlungen, die die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllen können, regelmäßig erst im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren geschehen, sind hier ggf. nötige Auflagen und Maßnahmen aufzuerlegen.

Der Baumbestand wird soweit wie möglich erhalten und die gesetzlich geschützte Allee mit Einhaltung von Abständen von Versiegelungen im Wurzelbereich vermieden. Es ist ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Verlegung von Leitungen innerhalb der gesetzlich geschützten Allee besonders auf den Wurzelschutz zu achten ist. Daher ist im Traufbereich der Bäume grundsätzlich Handschachtung unter fachlicher Aufsicht eines Mitarbeitenden des Bautriebshofes erforderlich, um die Baumwurzeln zu schonen.

⁶ Umweltbericht zur 93. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld. öKon GmbH. Münster. 23.01.2024

⁷ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 126a „Wohnen an der Marienburg – Erweiterung“ der Stadt Coesfeld. Naturaspekte Kalfhues. Heike Kalfhues. Haltern am See. 10.12.2020

5.3 Natura 2000

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet, konkret ein Flora-Fauna-Habitat (FFH) - Gebiet (Berkel, DE-4008-301), das gleichzeitig auch das nächstgelegene Naturschutzgebiet „NSG Berkelaue“ (COE-036) ist, ist etwa 1,4 km entfernt. Der Naturpark Hohe Mark – Westmünsterland (NTP-007) grenze westlich an den Friedhof an. Aufgrund der Entfernung zur Berkel und der geplanten Nutzung Wohnen sind Beeinträchtigungen auf Natura-2000-Gebiete nicht zu befürchten.

5.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Es liegen keine klassifizierten Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes vor. Innerhalb des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben, der der Entwässerung der angrenzenden Flächen dient.

Es wird auf das Kapitel zur technischen Infrastruktur verwiesen.

5.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Um durch die Umsetzung des Vorhabens klimaschädliche Auswirkungen zu minimieren, werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zur Begrünung des Plangebietes und darin enthaltenen Gebäuden planungsrechtlich gesichert. Erhebliche Beeinträchtigungen, wie sie z.B. durch die Rodung von Waldflächen entstehen, können bei Umsetzung des Vorhabens ausgeschlossen werden. Darüber hinaus werden die Gebäude mindestens nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt. Bei Durchführung des Planvorhabens werden als Friedhof genutzte Flächen im Übergang zum Freiraum versiegelt. Die hiermit verbundenen negativen Auswirkungen werden im Rahmen des naturschutzfachlichen Eingriffsausgleichs auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgeglichen. Insgesamt sind mit der geplanten Änderung die Folgen des Klimawandels nicht unverhältnismäßig negativ betroffen.

5.7 Bodenschutz / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gem. § 1a (2) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Derzeit werden die Flächen als Friedhofsfläche, konkreter als Rasenfläche und Betriebshof genutzt. Die Flächen sind der landwirtschaftlichen Nutzung somit bereits entzogen. Alternative Entwicklungsflächen in Coesfeld würden geeignete Fläche für die Landwirtschaft betreffen.

Im wms-Dienst zur Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen ist für den Süden des Plangebietes der Bodentyp Gley (G7) und für den Westen, Norden und Osten der Bodentyp Gley-Podsol (gP82) ausgewiesen. Beiden Bodentypen sind nicht als schutzwürdig bewertet.⁸

⁸ wms-Dienst zur Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1:50.000; URL: <http://www.wms.nrw.de/gd/bk050?>; abgerufen am 09.11.2023.

Gemäß geologischer Übersichtskarte des geologischen Dienst NRW ist (im Detail Tonmergelstein, Mergelkalk- bis Kalkmergelstein, lokal verkieselt, lokal Kalk- und Grünsandstein anzufinden (Zugriff Elwas-web am 29.08.2022). Eine Baugrunduntersuchung wurde für das Plangebiet durchgeführt.⁹ Bei dem angetroffenen „gewachsenen“ Baugrund scheint es sich durchweg um fluviatil sedimentierte Sande, untergeordnet auch Schluffe, als Talablagerungen der Weichsel-Kaltzeit zu handeln.

Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird das Maß der erforderlichen Versiegelung auf das notwendige Minimum reduziert. Verbleibende, erhebliche Auswirkungen unterliegen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

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.

5.8 Immissionsschutz

In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich Wohngebäude sowie Friedhofsflächen. Die Umsetzung der Planung Wohnen wird nicht zu einer wesentlich geänderten Geräuschimmissionssituation führen. Es erfolgte eine schalltechnische Untersuchung, die die schalltechnischen Auswirkungen (Verkehrslärm und Gewebelärm aufgrund der Verlagerung des Betriebshofes) ermittelt, auf deren Grundlage Maßnahmen zum Schutz vor erheblichen Lärmimmissionen festgelegt werden (Verweis auf Kapitel Lärmschutz).

Aufgrund der weiten Entfernung zum Plangebiet von landwirtschaftlichen Nutzungen sind Geruchsemissionen aus umgebener Nutzung nicht zu erwarten.

6. SONSTIGE BELANGE

6.1 Altlasten

Altlasten, schädliche Bodenveränderungen sowie entsprechende Verdachtsfälle sind im Plangebiet nicht bekannt.

6.2 Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen Luftbilddauswertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Arnsberg vor. Demnach hat in Teilreichen des Plangebietes eine Bombardierung stattgefunden. Darüber hinaus sind Stellungsbereiche bekannt. Für künftige Bauvorhaben wird eine Oberflächensondierung erforderlich. Eine systematische Absuche hinsichtlich möglicher Kampfmittel ist für den Bereich der zu bebauenden Grundfläche nach bauseitigem Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden erforderlich. Die Baustelleneinrichtung insbesondere mit Baumaschinen, Containern etc. kann erst nach Mitteilung des Untersuchungsergebnisses durch die Stadt Coesfeld erfolgen.

⁹ Baugrundgutachten. Bebauungsplan Nr. 126a „Wohnen an der Marienburg – Erweiterung“ in 48653 Coesfeld. Gey & John GbR. Münster. 11.08.2022

Weist bei der Durchführung von Baumaßnahmen der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld oder die Polizei zu verständigen.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.3 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 Friedhof Nord-West wurde das Landesamt für Archäologie beteiligt. Das jetzt aktuelle Plangebiet stellt eine Teilfläche dieses Bebauungsplanes dar. Da das Landesamt für Archäologie im damaligen Verfahren mitgeteilt hat, dass mit Bodenfunden aus dem Mittelalter zu rechnen ist, wurden beim Bebauungsplan Nr. 126 „Wohnen an der Marienburg“ vorsorglich entsprechende Hinweise und Verhaltensvorgaben mit angegeben.

Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes hinsichtlich möglicher kulturhistorisch interessanter Bodenfunde sind als entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.4 Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“ sowie über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Andreas Hütte“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Coesfeld“ ist das Land Nordrhein-Westfalen“, c/o MWIKE NRW, Berger Allee 25 in 40213 Düsseldorf. Im Bergwerksfeld „Coesfeld“ hat keine Gewinnung von Mineralien stattgefunden. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen. Die letzte Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Andreas Hütte“ ist nach derzeitigen Erkenntnissen nicht mehr erreichbar. Eine entsprechende Rechtsnachfolgerin ist hier nicht bekannt. Im Bergwerksfeld „Andreas Hütte“ ist kein Abbau von Mineralien dokumentiert und danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.5 Richtfunk

Ein Richtfunkmast befindet sich auf dem Gebäude Borkener Straße 77. Die Richtfunktrasse durchquert das Plangebiet. Die Höhe der Gebäude sind im Bebauungsplan festgesetzt.

6.6 Einsichtnahme Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld, Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld eingesehen werden

7. UMWELTBERICHT

Ein Umweltbericht wird erstellt und der Begründung als Anlage beigelegt, s. Anlage 1.

8. REALISIERUNG DER PLANUNG

Das Plangebiet befindet sich in städtischem Eigentum. Im Rahmen einer Konzeptvergabe sollen die Grundstücke vergeben werden. Zur Baufeldvorbereitung ist die Drainage im westlichen Plangebiet für den Friedhof anzupassen und der Betriebshof zu verlagern.

Im Anschluss an die Konzeptvergabe ist es möglich, dass einige Festsetzungen an den Siegerentwurf angepasst werden; z.B. die Baugrenzen an den Entwurf enger gefasst werden.

9. FLÄCHENBILANZ

Plangebiet insgesamt	ca. 9.956 m ²	100%
Allgemeines Wohngebiet	ca. 5.055 m ²	51 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 2.715 m ²	27 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 1.589 m ²	16%
Versorgungsflächen	ca. 545 m ²	5,5 %
Lärmschutzwand	ca. 52 m ²	0,5 %

Stadt Coesfeld,

Die Bürgermeisterin

Fachbereich 60 -Planung, Bauordnung, Verkehr-

Anlage 1

- Umweltbericht (derzeit noch nicht erstellt)