

STADT COESFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 108
‚GROSSER ESCH‘

BEGRÜNDUNG

RaumPlan Aachen

19. November 2004

BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 9 (8) BauGB

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 ‚Grosser Esch‘ liegt am östlichen Ortsrand der Ortslage Coesfeld-Lette. Durch den Bau der B 474n, die zukünftig den Ort nördlich umgehen wird, entsteht hier eine dreiecksförmige 5,2 ha große Fläche, die sich zur Bebauung anbietet.

Der Geltungsbereich wird

- im Nordwesten von der Verkehrsfläche des Wirtschaftsweges ‚Zur Stegge‘, wobei der Einmündungsbereich in die Coesfelder Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wird
- im Südosten von der Verkehrsfläche der heutigen und zukünftigen Coesfelder Straße
- im Osten von der Verkehrsfläche inklusive der Abböschungen der zukünftigen B 474n
- im Nordosten von der südöstlichen Parzellengrenze des heute hier vorhandenen Wirtschaftsweges begrenzt.

Insgesamt umfasst das Plangebiet das Flurstück 70 und Teilbereiche der Flurstücke 54 und 40, Flur 16. Die detaillierte Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

1.2 Verfahrens- und Planungsstand

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 29.01.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 ‚Grosser Esch‘ beschlossen. Der Beschluss erfolgte auf der Grundlage des städtebaulichen Vorentwurfes des Büros RaumPlan, Aachen, der im Rahmen einer gutachterlichen Mehrfachbeauftragung durch den Erschließungsträger des zukünftigen Wohngebietes von einem Auswahlgremium einstimmig als günstigste Lösung für die dreiecksförmige Gesamtfläche anerkannt wurde. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit der Vorgabe verknüpft, im Rahmen der weiteren Planung die Machbarkeit der Verlegung des Wirtschaftsweges ‚Zur Stegge‘ parallel zur B 474n entweder westlich oder östlich des zukünftig angrenzenden Lärmschutzwalles zu überprüfen. Die Überprüfung ergab, dass insbesondere die wirtschaftliche Unverhältnismäßigkeit deutlich gegen eine derartige Verlegung spricht (siehe 3.6.1 Erschließung).

Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde am 21. April 2004 das städtebauliche Konzept in einer Bürgerversammlung erörtert.

Der heute gültige Flächennutzungsplan stellt den gesamten Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird

im Parallelverfahren entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert. Der Gebietsentwicklungsplan sieht für die beanspruchte Fläche insgesamt allgemeinen Siedlungsbereich vor.

Unmittelbar entlang der östlichen Grenze des Plangebietes ist die Bundesstraße B 474n als Umgehungsstraße der Ortslage Lette vorgesehen. Die Einmündung der Coesfelder Straße in die neue Ortstangente erfolgt unmittelbar südlich des Plangebietes.

1.3 Bestand

Die Flächen des Plangebietes werden heute landwirtschaftlich als Ackerbauflächen genutzt. Im Westen wird der Einmündungsbereich des Wirtschaftsweges ‚Zur Stegge‘ in das Plangebiet einbezogen. Die landwirtschaftlichen Flächen weisen keine landschaftlichen Strukturelemente zur Gliederung der Flächen oder zum Windschutz auf. Lediglich entlang der Coesfelder Straße außerhalb des Plangebietes befinden sich einzelne straßenparallele Baumgruppen. Südlich der Verkehrsfläche Coesfelder Straße verläuft parallel zur Straße ein Graben mit Fließrichtung Südost, der zur Entwässerung des Plangebietes genutzt werden kann. Das Plangebiet fällt mit einer geringen Neigung von Nordost nach Südwest ab, wobei der Höhenunterschied zwischen Südwest und Südost maximal 50 cm beträgt. In der Mitte des Plangebietes liegt in West-Ost-Richtung eine oberirdische 10-kW-Leitung.

Westlich des Plangebietes verläuft heute in Verlängerung der Kreuzstraße der Wirtschaftsweg ‚Zur Stegge‘. Im Rahmen der Realisierung der Ortsumgehung wird dieser Weg entlang des Lärmschutzwalles des Wohngebietes ‚Zur Stegge‘ und über eine Brücke auf die Ostseite der B 474n geführt.

Westlich des Weges schließt sich das Wohngebiet um die Straßen Wesselingstraße, ‚Höltings Weg‘ und ‚Im Grossen Esch‘ an. Das Wohngebiet besteht vorrangig aus eingeschossigen Einfamilienhäusern in offener Bauweise mit geringer Dichte. Die Gebäude sind generell mit Satteldach in homogener, anthrazitfarbener Dachdeckung ausgestattet und stehen in wechselnder Gebäudestellung zur Straße. Das Wohngebiet weist eine Außenringerschließung mit einer gradlinigen Straßenführung und nach innen führenden Stichstraßen auf. Die Stichstraßen wurden über eine Fußwegeverbindung mit angrenzendem Spielplatz miteinander verknüpft.

Nördlich dieses Wohngebietes schließt sich das Wohngebiet ‚Zur Stegge‘ an. Dieses Wohngebiet weist eine ähnliche Erschließungsform, allerdings mit leicht geschwungenem Straßenverlauf, auf. Das Wohngebiet besteht ebenfalls vorrangig aus eingeschossigen, im Bereich des Platzes aus zweigeschossigen Einfamilienhäusern in offener Bauweise mit einer Dichte entsprechend einer GRZ von 0,4. Die Gebäude sind generell mit Satteldach, allerdings in wechselnden

Farben ausgestattet und sind in ihrer Gebäudestellung einheitlich zur Straße angesiedelt.

Nordöstlich des Wohngebietes schließt sich ein Lärmschutzwall zum Schutz vor den Lärmimmissionen der zukünftigen B 474n an. Die zum Wohngebiet liegende Seite des Lärmschutzwalles wird privat genutzt. Aus den beiden vorgenannten Wohngebieten besteht jeweils eine Fußwegeverbindung zum Weg ‚Zur Stegge‘. Das zukünftige Wohngebiet liegt trotz Ortsrandlage in günstiger Entfernung zum Ortszentrum Lette.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die große Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser innerhalb der Stadt Coesfeld erfordert die Erschließung eines neuen Wohngebietes und die Bereitstellung von Grundstücken, die in Bezug auf Größe und Bebaubarkeit der allgemeinen Nachfrage entsprechen.

Durch den Bau der Bundesstraße 474 n bietet es sich an, die entstehende Fläche zwischen heutigem Ortsrand und zukünftiger Ortsumgehung einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Ziel des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes ist die Schaffung eines Wohngebietes, das sich in die bestehende Situation einfügt, aber dennoch einen eigenständigen und durchgrünten Charakter aufweist. Die Exposition der Wohngebäude zur Sonne wird optimiert. Das Erschließungssystem und die Stellung der Gebäude erzeugen eine eindeutige Orientierung innerhalb des Wohngebietes.

Das Gebiet wird im Bereich der Einmündung des heutigen Wirtschaftsweges an die Coesfelder Straße angebunden. Dafür wird der Weg entsprechend aufgeweitet und nach einer Parzellentiefe zunächst nach Südosten gelenkt. Die HAUPTERSCHLIEßUNG führt parallel zum heutigen Wirtschaftsweg Richtung Nordosten weiter und wird mit einer platzartigen Aufweitung, die als Wendemöglichkeit fungiert, abgeschlossen. Die HAUPTERSCHLIEßUNG weitet sich von Norden nach Süden angerförmig auf und bildet gewissermaßen das Rückgrat des zukünftigen Wohngebietes. Die Aufweitung des Angers wird als öffentliche Grünfläche ausgebildet, die neben einer Aufenthalts- und Spielfunktion Besucherstellplätze aufweist. Von der HAUPTERSCHLIEßUNG zweigen Richtung Südosten drei Straßen in verkehrstechnisch notwendiger Breite ab, die insgesamt zwei Erschließungsringe bilden.

Die südliche Erschließungsstraße wird im östlichen Abschnitt mit einem leicht gekrümmten Verlauf ausgebildet, der letztendlich aus der Lage der Coesfelder Straße resultiert. Um die Lage der Gebäude zur Sonne zu optimieren, werden nordöstlich der Erschließungsstraßen jeweils Gebäudegruppen angeordnet, die durch Geh- und Fahrrechte entweder von Nordosten oder Südwesten her erschlossen werden.

Die Gebäude südwestlich der Erschließungsstraßen werden jeweils parallel zu den Straßen platziert.

Entsprechend der städtebaulichen Lage am Ortsrand sind für das Plangebiet Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise vorgesehen. Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich an der Bestandsbebauung.

Zur Sicherstellung ruhiger Wohnlagen wird entlang der Ortsumgebung ein Lärmschutzwall vorgesehen. Der zum Wohngebiet hin geneigte Wallanteil wird als private Grünfläche den Baugrundstücken zugeordnet.

Zur Realisierung des Zieles, ein grüingeprägtes Wohngebiet zu schaffen, wird der zukünftige Ortsrand intensiv eingegrünt. Dies betrifft zum einen den Lärmschutzwall an der Ostgrenze des Plangebietes, zum anderen die an die Coesfelder Straße angrenzenden Grundstücksflächen, die mit standorttypischen, freiwachsenden Gehölzstrukturen in 5 m Breite zu bepflanzen sind. Zum Aufbau einer Grünvernetzung innerhalb des Plangebietes sind im Bereich des Angers und der öffentlichen Verkehrsflächen Baumpflanzungen in festgesetzter Zahl vorzunehmen. Durch die kammartige Anordnung der bebaubaren Flächen wird eine Verzahnung der Gartenflächen erzeugt. Die zu den öffentlichen Flächen orientierten Grundstücksgrenzen sind mit einer Heckenpflanzung einzufrieden.

Die Summe der geplanten Grünstrukturen ergeben ein vernetztes Biotopsystem, das zusammen mit den zukünftigen Baustrukturen ein qualitätsvolles Ortsbild sicherstellt.

Durch gestalterische Festsetzungen wird ein homogenes Erscheinungsbild insbesondere der Dachlandschaft erzeugt.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel, ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, das sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert. Die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, weil sie in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahlen werden innerhalb des Bebauungsplangebietes differenziert festgesetzt. Für die westliche Angerbebauung und die Bebauung an den Erschließungsstraßen ist wegen der zentralen Lage innerhalb des Plangebietes eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen. Zu den Randbereichen des Plangebietes wird die GRZ auf-

grund der hier beabsichtigten größeren Grundstücke auf 0,3 reduziert. Eine Überschreitung der überbaubaren Grundfläche durch Garagen und Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen wird für alle Bereiche bis zu 50% zugelassen.

Um ein harmonisches Straßenbild zu erzeugen, werden die Gebäudehöhen neben der Festsetzung der Geschossigkeit über die Höhe der Oberkante Fußboden Erdgeschoss und den Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Bezugsbasis der Oberkante Fußboden Erdgeschoss ist jeweils die Oberkante der mittig vor dem Grundstück liegenden Straßengradiente. Dabei ist jeweils diejenige Verkehrsfläche zur Höhenermittlung heranzuziehen, die sich vor der Haupteingangsseite des geplanten Gebäudes befindet.

Ausgenommen von dieser Vorgehensweise sind die Baufenster, die nördlich der Erschließungsstraßen senkrecht zur Straßen angeordnet sind und über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen werden. Hier werden pro Baufenster konkrete Bezugshöhen angegeben. Die Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses. Die Höhenfestsetzungen ermöglichen jeweils einen eingeschossigen Baukörper.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die Planung des städtebaulichen Vorentwurfes wird eng mit Baugrenzen umfahren und durch zusammenhängende überbaubare Flächen umgesetzt. Die Tiefe der Baufenster beträgt durchgehend 12,50m. Damit wird einerseits eine ausreichende Flexibilität der Bautiefe garantiert, andererseits ein harmonisches Erscheinungsbild zu den Erschließungsstraßen sichergestellt.

Generell ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Dadurch wird eine dem Standort angemessene Bebauung sichergestellt und eine weitest gehende Durchgrünung des Wohngebietes garantiert.

3.4 Höchstzahl der Wohnungen

Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl wird die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt. Neben der Vermeidung einer übermäßigen Verdichtung werden durch diese Festsetzung Probleme eines erhöhten Verkehrsaufkommens und eines erhöhten Stellplatzbedarfs vermieden.

3.5 Nebenanlagen

Zur Aufwertung des Wohnumfeldes werden Nebenanlagen mit Ausnahme von Abfallbehältern in den Vorgartenbereichen ausgeschlossen.

3.6 Verkehrsflächen

3.6.1 Erschließung

Aufgrund möglicher Konflikte zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlichem Verkehr bei Erhaltung des heutigen Wirtschaftsweges ‚Zur Stegge‘ wurde im Vorfeld der Erschließungsplanung in Erwägung gezogen, den Wirtschaftsweg entweder westlich oder östlich des zukünftigen Lärmschutzwalles entlang der B 474n zu verlegen. Im Rahmen der Überprüfung ergaben sich für die Variante ‚Wirtschaftsweg östlich des Lärmschutzwalles‘ folgende Nachteile:

- Die Notwendigkeit einer zusätzlichen Kreuzung der Coesfelder Straße durch den Wirtschaftsweg unmittelbar westlich der Einmündung in die B 474n erzeugt Verkehrskonflikte.
- Die Wegstrecke für den landwirtschaftlichen Verkehr wird erheblich verlängert.
- Durch das Abrücken des Lärmschutzwalles von der Lärmquelle ist eine Erhöhung des Walles und damit eine größere Grundfläche notwendig.
- Der Fuß- und Radwegeverkehr entlang der Coesfelder Straße wird beeinträchtigt.
- Durch die Verlegung werden zusätzlich ca. 3.000 m² Bodenoberfläche versiegelt.
- Das Nettobauland wird um ca. 3.000 m² reduziert.

Für die Variante ‚Wirtschaftsweg westlich des Lärmschutzwalles‘ ergaben sich folgende Nachteile:

- Die Notwendigkeit einer zusätzlichen Kreuzung der Coesfelder Straße durch den Wirtschaftsweg unmittelbar westlich der Einmündung in die B 474n erzeugt Verkehrskonflikte.
- Das Wohngebiet wird durch den Verkehrslärm des landwirtschaftlichen Verkehrs beeinträchtigt.
- Die Wegstrecke für den landwirtschaftlichen Verkehr wird erheblich verlängert.
- Der Fuß- und Radwegeverkehr entlang der Coesfelder Straße wird beeinträchtigt.
- Die private Nutzung der lärmabgewandten Seite des Lärmschutzwalles wird ausgeschlossen.
- Durch die Verlegung werden zusätzlich ca. 3.000 m² Bodenoberfläche versiegelt.
- Das Nettobauland wird um ca. 3.000 m² reduziert.

Die Variante ‚Wirtschaftsweg in heutiger Lage‘ weist folgende Nachteile auf:

- Das zukünftige Wohngebiet wird durch den Verkehrslärm des landwirtschaftlichen Verkehrs beeinträchtigt.
- Der Fuß- und Radwegeverkehr auf dem heutigen Wirtschaftsweg wird behindert.

Unter Abwägung der vorgenannten Aspekte und der eventuellen Vorteile der einzelnen Varianten wird eine Verlegung des Wirtschaftsweges insbesondere deswegen ausgeschlossen, weil der Aufwand unverhältnismäßig hoch ist und dennoch etliche Nachteile mit sich bringt.

Unter Beibehaltung des heutigen Wirtschaftsweges orientiert sich die Erschließung des Neubaugebietes an der Erschließungsform eines ringförmigen Netzes. Die Haupterschließung bindet im Bereich der Einmündung des heutigen Wirtschaftsweges ‚Zur Stegge‘ in einer Breite von 10,00 m an die Coesfelder Straße an und mündet nach einer Kurve in den Anger des Plangebietes. Die Straßenbreite beträgt hier 6,00 m. Im Bereich des Angers zweigen drei Erschließungsstraßen in 6,00 m Breite ab. Eventuell entstehende Auf- und Abtragsböschungen liegen jeweils auf den angrenzenden Privatgrundstücken. Die konkrete Verkehrsflächengliederung und -ausgestaltung bleibt der Ausführungsplanung überlassen.

Das Erschließungsnetz wird über drei Fuß- und Radwege zusätzlich an die umgebenden Straßen angebunden.

Um eine Anfahrung der Grundstücke über rückwärtig oder seitlich gelegene Verkehrsflächen oder Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu vermeiden, werden die in Frage kommenden Erschließungsflächen mit einer Ein- und Ausfahrtsbeschränkung versehen.

3.6.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den Privatgrundstücken. Zur Unterstützung der Durchgrünung werden Garagen und Stellplätze in den rückwärtigen Grundstücksteilen ausgeschlossen. Zusätzlich werden Garagen in den Vorgartenbereichen unterbunden, so dass sie innerhalb der überbaubaren Flächen und in den speziell für Garagen vorgesehenen Flächen zu realisieren sind. Carports sind insgesamt wie Garagen zu behandeln.

Der Bedarf an Besucherstellplätzen wird im Bereich des Angers und im Bereich der Erschließungsstraßen mit insgesamt 21 Stellplätzen hinreichend gedeckt. Dabei wird ein Stellplatzschlüssel von 0,25 öffentlichen Stellplätzen pro Wohnhaus zugrunde gelegt.

3.7 Ver- und Entsorgung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Zur Klärung der Versickerungsfähigkeit wurde mit Datum vom 05.06.2003 vom Büro für Umweltgeologie, Greven ein Gutachten zur Baugrundbeurteilung und Regenwasserversickerung erstellt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Bedingungen für eine Versickerung von Regenwasser innerhalb des Plangebietes nicht erfüllt sind. Der Flurabstand des

Grundwassers genügt zwar den Anforderungen, aber es sind keine einheitlich durchlässigen Schichten in der Tiefe über die gesamte untersuchte Fläche ausgebildet. Insbesondere im Bereich der Teufenmeter von 1,50 m bis 2,50 m unter Geländeoberkante ist eine weniger gut durchlässige schluffig-tonige Lage vorherrschend. Diese Schicht ist fast durchgehend vorhanden, so dass sie einen Wasserstauer bildet. Um den Regenwasserabfluss zu drosseln, wird südlich des Plangebietes und der Coesfelder Straße ein Regenrückhaltebecken mit einem Gesamtvolumen von ca. 800 m³ angeordnet.

Die Schmutzwässer werden einem ausreichend dimensionierten Kanal unterhalb der Coesfelder Straße zugeleitet. Unterhalb der Coesfelder Straße liegen alle notwendigen Versorgungsleitungen, die über die Haupterschließung in das Plangebiet geführt werden.

3.8 Immissionsschutz

3.8.1 Lärmimmissionen

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des Wohngebietes zur zukünftigen B 474n und zur Coesfelder Straße wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben und im Mai 2004 vom Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Sitz Münster vorgelegt.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 - 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts für Allgemeine Wohngebiete (WA) - sind zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse entlang der B 474n aktive und zur Coesfelder Straße passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Gemäß Gutachter ist entlang der B 474n ein Lärmschutzwall in mindestens 5,00 m Höhe über Gelände zu errichten.

Die Bebauung entlang der Coesfelder Straße wird dem Lärmpegelbereich III zugeordnet. Hier werden maßgeblich an den straßenzugewandeten Gebäudeseiten passive Schallschutzmaßnahmen für Erdgeschoss und Dachgeschoss festgesetzt. Um in den Schlafräumen eine ausreichende Bodenlüftung bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten, wird empfohlen, hier schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte aufweisen.

3.8.2 Geruchsmissionen

Aufgrund vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe im weiteren Umfeld des Bebauungsplangebietes wurde ein Geruchsgutachten beauftragt, um die Geruchsmissionen zu beurteilen. Der Gutachter kommt in seinem Gutachten zu dem Ergebnis, dass keine Beeinträchtigung der Wohnfunktion vorliegt.

3.9 Grünordnung

3.9.1 Grünflächen Lärmschutzwall und Süd

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist die weitest gehende Eingrünung des Plangebietes und die Schaffung eines grüingeprägten Ortsrandes. Aus diesem Grund wird insbesondere der Lärmschutzwall intensiv sowohl auf der öffentlichen lärmzugewandten als auch auf der privatisierten lärmabgewandten Seite eingegrünt. Auf der öffentlichen Seite sind neben einer großflächigen standorttypischen Gehölzpflanzung eine festgesetzte Anzahl von standorttypischen Laubbäumen zu pflanzen. Die restlichen Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Auf der lärmabgewandten, privatisierten Seite wird ebenfalls eine Gehölzpflanzung in reduzierter Form und eine Baumpflanzung pro Grundstück festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass die restlichen Flächen entsprechend der Festsetzung ‚private Grünfläche‘ als strukturarmer Zier- und Nutzgarten genutzt wird.

3.9.2 Grünfläche Anger

Die entlang der Haupteerschließung festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage bildet mit der angrenzenden Verkehrsfläche den zentralen Bereich des Wohngebietes und dient dem Aufenthalt und dem sozialen Kontakt und Miteinander der zukünftigen Bewohner. Auch hier wird zwecks Durchgrünung und Grünvernetzung eine entsprechende Anzahl von Baumpflanzungen vorgesehen. Innerhalb der Fläche sind zum einen Besucherstellplätze mit entsprechender Festsetzung, zum anderen Zuwegungen zu den südöstlich angrenzenden Grundstücken vorgesehen.

3.9.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Gestaltung des Straßenraumes wird den zukünftigen Charakter des Wohngebietes signalisieren. Durch eine festgesetzte Anzahl von Bäumen mit Vorschlägen für deren Standorte wird die Straße in das grüingeprägte Gesamtbild eingebunden. Die konkreten Baumstandorte bleiben der Detailplanung vorbehalten. Das Straßenverkehrsgrün wird aufgrund seines zusammenhängenden Charakters in der landschaftsökologischen Bilanzierung berücksichtigt.

Zur Eingrünung des Ortsrandes wird auf den Grundstücken, deren Gärten zur Coesfelder Straße orientiert sind, entlang der Straße eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb einer privaten Grünfläche angeordnet. Hier sind freiwachsende Hecken mit eingestreuten Baumpflanzungen vorzunehmen. Zur Komplettierung der Grünvernetzung wird bauordnungsrechtlich festgesetzt, dass die Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mit Heckenpflanzungen oder dementsprechend einzugrenzen sind.

3.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen und die Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren. Die Festsetzungen zur Fasadens- und Dachgestaltung lassen den privaten Bauherren weitest gehende Freiheit der Baustoff- und Formenwahl. Dachaufbauten werden nach Lage und Größe begrenzt, um so eine möglichst homogene Dachlandschaft zu erzeugen. Pultdächer werden für einen Teilbereich zugelassen, um hier die Möglichkeit der passiven Solarnutzung zu schaffen.

4. Umweltschützende Belange

4.1 Ökologische Bilanz

Nach § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1a BauGB ist es Ziel der Bauleitplanung, dazu beizutragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens sind zu berücksichtigen.

Vermeidbare Beeinträchtigungen der Natur und der Landschaft sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Die Auswirkungen des geplanten Neubaugebietes auf den Naturhaushalt werden im landschaftspflegerischen Fachbeitrages des Büros RaumPlan quantitativ nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren des Landes NRW abgeschätzt.

Da das Plangebiet keine landschaftlichen Strukturelemente aufweist, sind lediglich die in Anspruch genommenen Ackerflächen auszugleichen. Aufgrund der ökologischen Störeinflüsse durch die planfestgestellte B 474 n und die zukünftige isolierte und nicht vernetzte Lage der Ackerflächen, wird der Wert dieser Flächen durch den Faktor 0,9 korrigiert.

Durch die intensiven Begrünungsmaßnahmen wird ein Kompensationsgrad von 99,3 % innerhalb des Plangebietes erreicht. Aufgrund des hohen Kompensationsgrades ist der Eingriff insgesamt als ausgeglichen zu werten.

4.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

4.2.1 Gesetzliche Grundlage

Gesetzliche Grundlagen sind das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und das Baugesetzbuch (BauGB) in ihren zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassungen.

Nach BauGB § 1a Abs. 2 Nr. 3 sind der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB auch die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens entsprechend dem Planungsstand auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern zu berücksichtigen, soweit im Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist für ein Städtebauprojekt, für das im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vorzunehmen, wenn die zulässigen überbaubaren Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO zwischen 20.000 m² und 100.000 m² beträgt. Gemäß BauGB Novelle 2004 ist generell bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Da die Summe der überbaubaren Flächen knapp unterhalb des oben genannten Schwellenwertes liegt, wird im folgenden eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vorgenommen.

4.2.2 Merkmale des Vorhabens

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Bebauungsplan mit dem Ziel, ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zu entwickeln. Die Fläche des Plangebietes beträgt insgesamt 5,2 ha. Die überbaubaren Grundflächen liegen bei ca. 19.100 m² zuzüglich der Verkehrsflächen in einer Höhe von 5.270 m².

Die durch das Planungsrecht ermöglichte Bebauung führt zu einer vollkommenen Überformung des heutigen Plangebietes und stellt eine Beeinträchtigung des Bodens, des Wasserhaushaltes, des Mikroklimas und des durch die Natur geprägten Landschaftsbildes dar. Anstelle der landwirtschaftlichen Nutzflächen treten siedlungsspezifische Lebensräume, die durch eine intensive Flächenversiegelung, durch bauliche Anlagen und durch die Erstellung von strukturarmen Nutzgärten geprägt sind.

4.2.3 Standort des Vorhabens

Der Standort des Vorhabens liegt am östlichen Ortsrand der Ortslage Coesfeld-Lette. Durch den Bau der B 474n, die zukünftig den Ort nördlich umgehen wird, entsteht hier eine dreiecksförmige Restfläche, die durch die planfestgestellte Ortsumgehung von den östlich angrenzenden Freiflächen getrennt wird. Der bestehende Biotopverbund wird aufgehoben. Durch die Anlage der Straße wird das von einer freien und weiten Sicht geprägte Landschaftsbild beeinträchtigt. Zur Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB bietet es sich an, die Fläche zur Arrondierung der Ortslage einer Bebauung zuzuführen.

Die durch das Vorhaben in Anspruch genommene Fläche wird heute komplett ackerbaulich genutzt. Auf der gesamten Fläche befinden sich keine Vegetationsflächen. Gemäß Bodenuntersuchung folgen einer 30-50 cm mächtigen, sandig bis lehmigen Mutterbodenschicht bis ca. 1,00 – 1,50 m unter Geländeoberkante sandige Bodenschichten. Es folgt dann eine ebenso mächtige, tonige Schluffschicht, die an ihrer Basis eine feste Lage aus Kalksteinbrocken aufweist. Dabei handelt es sich um Verwitterungen des Mergelsandsteins (Dülmener Schichten). Darunter finden sich sandig-felsige Wechsellagerungen des Mergelsandsteins, die mit zunehmender Teufe hart und trocken ausgebildet sind. Die oberen Lockergesteinsschichten sind Ablagerungen der Grundmoräne der Saale-Eiszeit (Quartär), der Mergelsandstein ist in der Oberkreide - Unteres Campan abgelagert worden.

Die klimatischen Verhältnisse innerhalb des betroffenen Landschaftsraumes werden durch ein kühl-gemäßigtes Klima mit milden Wintern und relativ kühlen Sommern geprägt. Die vorherrschende Windrichtung ist Nord-West.

4.2.4 Merkmale der möglichen Auswirkungen und deren Minderung

Aufgrund der Vorbelastungen durch die B 474n sind die Lärmemissionen durch das zukünftige Wohngebiet unerheblich. Durch die gute Verkehrsanbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz und die fußläufige Entfernung zum Ortszentrum sind keine gravierenden Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation und eine Zunahme verkehrsbedingter Lärmemissionen zu erwarten. Die bestehenden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die zukünftige Bebauung dementsprechend nicht beeinträchtigt. Durch einen Lärmschutzwall und durch passive Lärmschutzmaßnahmen werden die Lärmemissionen der B 474n und der Coesfelder Straße derart gemindert, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Der Lärmschutzwall wird zusätzlich positive Wirkungen für die bestehenden Wohngebiete haben.

Zur Reduzierung der Bodenversiegelung werden Teile des Baulandes mit einer geringen Grundflächenzahl festgesetzt. Generell ist mit dem Ziel einer geringen Verdichtung lediglich eine offene Bauweise mit

Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Bauordnungsrechtlich ist vorgesehen, Flächenbefestigungen in wassergebundener Decke umzusetzen.

Zur Einfügung in den Bestand und zur Reduzierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nur eine eingeschossige Bebauung möglich. Das Landschaftsbild wird ohnehin zukünftig vorrangig durch die Umlegung der Bundesstraße B 474n und den angrenzenden Lärmschutzwall geprägt werden.

Um einen landschaftsverträglichen Übergang in den Landschaftsraum zu gewährleisten, werden die Ortsränder intensiv eingegrünt. Durch diese Maßnahme und weiteren Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes wird eine Biotopvernetzung hergestellt. Die festgesetzten Maßnahmen gleichen die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft aus.

Zur Minimierung der Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes wird das Regenwasser in ein Rückhaltebecken südöstlich des Plangebietes geleitet und gedrosselt dem Vorfluter südlich der Coesfelder Straße zugeführt. Unabhängig davon besteht die Möglichkeit, Regenwasser hausbezogen in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bezüglich der Einfügung des Bauvorhabens, der Lärmschutzmaßnahmen, der grünordnerischen Maßnahmen und der Maßnahmen bezüglich des Umgangs mit dem Regenwasser ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zu befürchten sind.

5. Bodenordnung, Erschließung

Mit Satzungsbeschluss wird von einem privaten Erschließungsträger aufgrund von Vorverträgen mit den Grundstückseigentümern die Verfügbarkeit der Grundstücke sichergestellt. Nach Abschluss eines Erschließungsvertrages und nach Satzungsbeschluss wird das Bebauungsplangebiet insgesamt von dem Erschließungsträger erschlossen und parzelliert.

