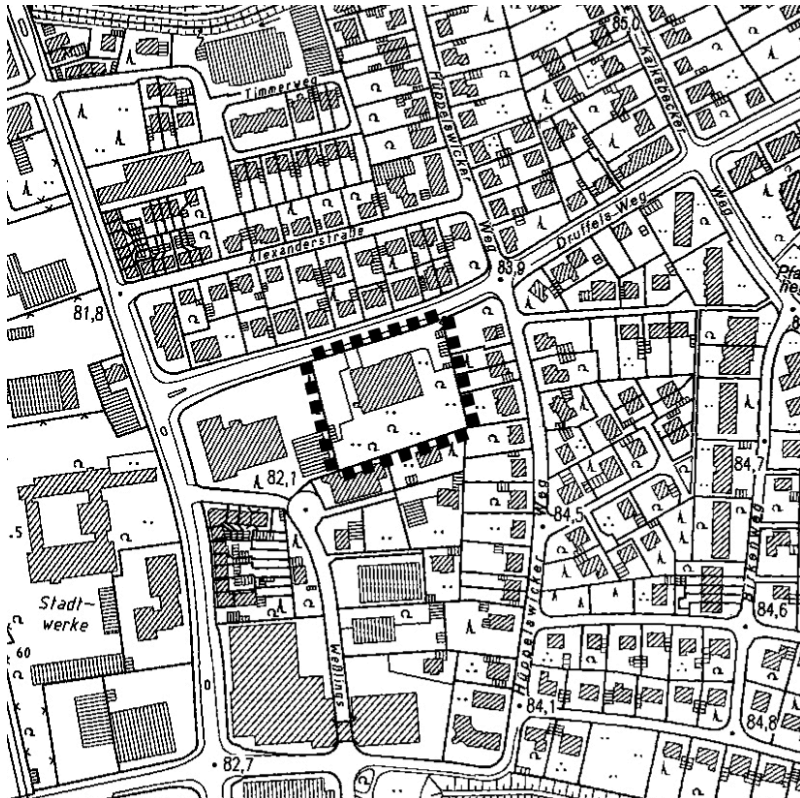


Bebauungsplan Nr. 128
„Erweiterung Wohnen am Druffels Weg“ Begründung
– Entwurf –

Stadt Coesfeld



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	3	
1.4	Planverfahren	4	
1.5	Planungsrechtlicher Vorgaben	4	
2	Städtebauliche Konzeption	5	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5	
3.1	Art der baulichen Nutzung	5	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6	
3.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	6	
3.2.2	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	6	
3.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6	
3.2.4	Nebenanlagen	7	
3.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	7	
4	Erschließung	8	
4.1	Rad- und Fußwegenetz	8	
4.2	Ruhender Verkehr	8	
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	8	
5	Belange des Freiraumes	9	
5.1	Grün- und Freiraumkonzept	9	
5.2	Eingriffe in Natur und Landschaft	9	
5.3	NATURA 2000	9	
5.4	Artenschutz	10	
6	Sonstige Belange	11	
6.1	Ver- und Entsorgung	11	
6.2	Alllasten	11	
6.3	Immissionsschutz	12	
6.4	Denkmalschutz	13	
7	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	13	
8	Flächenbilanz	14	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am ... den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Erweiterung Wohnen am Druffels Weg“ gefasst.

Das ca. 0,65 ha große Plangebiet befindet sich südlich der Coesfelder Innenstadt. Es wird begrenzt durch:

- den Druffels Weg im Norden,
- die östliche Grenze des Flurstückes 850, Flur 15, Gemarkung Coesfeld-Stadt sowie
- die östliche Grenze des Flurstückes 1079, Flur 15, Gemarkung Coesfeld-Stadt.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 850, Flur 15, Gemarkung Coesfeld - Stadt. Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgelegt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemals gewerblich durch eine Druckerei genutzte Fläche, die seit Aufgabe der gewerblichen Nutzung brach gefallen ist.

Nachdem es über einen längeren Zeitraum nicht gelungen ist, die Flächen einer neuen gewerblichen Nutzung zuzuführen, sollen diese nunmehr im Sinne der Innenentwicklung einer Nutzung durch Wohngebäude zugeführt werden.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes zu Wohnzwecken geschaffen wird.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet ist derzeit mit einem ehemals gewerblich genutzten Gebäude bebaut. In den Randbereichen hat sich zwischenzeitlich Spontanvegetation entwickelt. Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Betriebsgelände eines Autohauses mit Autoreparaturwerkstatt. Westlich angrenzend ist die Wohnbebauung entlang des Hüppelswicker Weges. Südlich angrenzend befinden sich gewerbliche und mit Wohnbebauung genutzte Grundstücke am Wesslingskamp. Nördlich des Druffels Weges befindet sich weitere Wohnbebauung.

1.4 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

- Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 0,65 ha und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind ebenfalls nicht zu befürchten.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Coesfeld daher beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Aufgrund der geringen Größe, der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.5 Planungsrechtlicher Vorgaben

• Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt für das Plangebiet und die westlich sowie südlich angrenzenden Flächen „Gewerbefläche“ dar. Die nördlich des Druffels Weges gelegenen Flächen sowie die östlich angrenzenden Flächen sind als „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB erfolgt nach Abschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens die Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Wege der Anpassung entsprechend der im Folgenden begründeten Zielsetzung des Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“.

- **Bebauungsplan**

Das Plangebiet ist derzeit Teil des Bebauungsplanes Nr. 47 Druffels Weg. Dieser trifft für das Plangebiet und die westlich angrenzenden Flächen die Festsetzung als „Gewerbegebiet“. Die östlich und nördlich des Druffels Weges gelegenen Flächen sind als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Künftig überlagert der Bebauungsplan Nr. 128 „Erweiterung Wohnen am Druffels Weg“ den Bebauungsplan Nr. 47.

2 Städtebauliche Konzeption

Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebiets stehen die baulichen Anlagen seit mehreren Jahren leer. Eine gewerbliche Nachnutzung konnte bis heute nicht realisiert werden. Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel des Bebauungsplanes, die Bauflächen im Sinne der Innenentwicklung für eine innerstädtische Wohnbebauung mit unterschiedlichen Wohnformen zu entwickeln, wobei die Verträglichkeit dieser Entwicklung mit den angrenzenden gewerblichen Nutzungen im Rahmen des Planverfahrens gutachterlich nachgewiesen wird.

Entlang des Druffels Weges ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in 2 ½ -geschossiger Bauweise vorgesehen, die eine klare Raumkante zum Druffels Weg formuliert. Vorgesehen sind 2 -3 Baukörper mit jeweils bis zu 6 Wohneinheiten und zum Druffels Weg vorgelagerten Stellplätzen.

Der Übergang zum öffentlichen Straßenraum wird dabei durch die Pflanzung einer Buchenhecke und einer Baumreihe definiert.

Der rückwärtige Teil des Grundstückes wird durch eine Wohnstraße, die im Westen des Plangebietes in das Gebiet geführt wird, erschlossen. Die dort gelegenen Bauflächen sind für die Entwicklung von Einfamilienhäusern in maximal zweigeschossiger Bauweise vorgesehen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden - entsprechend dem oben formulierten Planungsziel – als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 und 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, um innerhalb des Quartieres eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO (sonstigen nicht störenden Gewerbebe-

triebe) bleibt als solche Bestandteil des Bebauungsplanes, um im Einzelfall innerhalb der Wohngebäude (z.B. Internetabeitsplätze, etc.) die Ansiedlung von wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen nicht von vornherein auszuschließen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Bau-massenzahl

Die Grundflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der zulässigen Obergrenze gem. § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt, um so für die Bauflächen im Plangebiet im Sinne des oben formulierten Planungszieles eine angemessene Ausnutzbarkeit für innerstädtisches Wohnen zu ermöglichen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist vor dem Hintergrund der festgesetzten Grundflächenzahl und Geschossigkeit zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung entbehrlich.

3.2.2 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Um entlang des Druffels Weges eine angemessene Höhe der Bebauung zu sichern, die geeignet ist, eine städtebaulich wirksame Raumgrenze zu formulieren, wird innerhalb der mit WA 1 gekennzeichneten Flächen eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Im rückwärtigen Teil des Plangebietes wird demgegenüber eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Die maximale Baukörperhöhe wird im Norden des Plangebietes (WA 1) mit 94,0 m über NHN bzw. 94,5 m über NHN im rückwärtigen Teil des Plangebietes (WA 2) festgesetzt.

Bezogen auf das derzeitige Geländenniveau, das im nördlichen Teil derzeit ca. 83,0 m und im südlichen Teil 83,5 m über NHN beträgt, entspricht diese Festsetzung einer Gebäudehöhe von ca. 11,0 m.

3.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept innerhalb der mit WA (1) gekennzeichneten Flächen als Einzelhausbebauung und innerhalb des rückwärtigen Plangebietes (WA 2) als „Einzel- und Doppelhausbebauung“ festgesetzt.

Innerhalb der mit WA (1) gekennzeichneten Flächen halten die überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von ca. 8,0 m von der Straßenbegrenzungslinie des Druffels Weges ein, um den Gebäuden vorgelagert die Anordnung von Stellplätzen zu ermöglichen.

Im rückwärtigen Teil des Plangebietes (WA 2) definieren die überbaubaren Flächen zusammenhängende Baufelder in einem Abstand von 3,0 m zur Grenze der festgesetzten Straßenverkehrsfläche, um so eine flexible Aufteilung der Grundstücke zu ermöglichen.

3.2.4 Nebenanlagen

Um die nicht überbaubaren Flächen von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten, wird festgesetzt, dass Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO, die dem Nutzungszweck der Grundstücke innerhalb des Baugebietes oder diesem selbst dienen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Von dieser Festsetzung nicht betroffen sind die Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität etc. dienen, die weiterhin im Plangebiet allgemein zulässig sind. Hierzu gehört auch die im Nordosten gelegene Trafostation.

3.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Ziel der Planung ist es, ein innerstädtisches Wohnquartier zu entwickeln, das sich einerseits in den entlang des Druffels Weges vorhandenen Bebauungszusammenhang einfügt und andererseits im rückwärtigen Bereich die Freiheit zur individuellen Gestaltung der baulichen Anlagen eröffnet. Vor diesem Hintergrund wurden für das Plangebiet folgende Gestaltungsfestsetzungen getroffen:

- Die Außenwandflächen der Hauptgebäude, in denen mit WA 2 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind einheitlich mit Sicht-/Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche oder mit weißem oder grauem Putz) zu gestalten.
- Für die entlang des Druffels Weg geplante Bebauung ist eine Gestaltung mit Flachdächern oder gering geneigten Dächern (0° – 5°) vorgesehen. Innerhalb des südlichen Teils (WA 2) sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 – 30° zulässig.
- Die Dacheindeckung der geneigten Dächer ($> 22^{\circ}$) hat mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot, anthrazit oder schwarz mit nicht glänzender Oberfläche zu erfolgen.
- Die Sockelhöhe, das heißt die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens, muss mindestens 30 cm über dem angrenzenden Straßenniveau liegen, um im Hinblick auf Starkregenereignisse ausreichend Schutz vor eindringendem Wasser zu gewährleisten.
- In den mit WA 1 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind im Bereich der zum Druffels Weg orientierten Gebäudeseiten Balkone unzulässig.
- In den mit WA 2 gekennzeichneten Teilen des Plangebietes sind als Einfriedung der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum nur Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig. Zäune sind nur hinter der Abpflanzung in gleicher Höhe zulässig. Bei Eckgrundstücken können ausnahmsweise

Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen werden. Dies bezieht sich auf die nördlich der internen Erschließungsstraße gelegenen Bauflächen, deren Gartenflächen nach Süden bzw. Westen zum öffentlichen Straßenraum ausgerichtet sind.

4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt über einen Anschluss an den Druffels Weg im Westen des Plangebietes. Von der dort geplanten internen Erschließungsstraße, die eine Breite von 6,50 m (bzw. 5,50 m) im südlichen Teilbereich besitzt, werden sowohl die entlang des Druffels Weges angeordneten Stellplätze als auch die südlich gelegenen Grundstücke erschlossen. Die Gestaltung dieser Erschließungsstraße ist als Mischfläche vorgesehen.

4.1 Rad- und Fußwegenetz

Das Plangebiet ist über den entlang des Druffels Weges straßenbegleitenden Rad- und Fußweg grundsätzlich erschlossen.

4.2 Ruhender Verkehr

Die gem. Bauordnung NRW für die geplanten Wohngebäude erforderlichen privaten Stellplätze werden innerhalb des Plangebietes auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen nachgewiesen.

Für die Mehrfamilienhausbebauung entlang des Druffels Weges (WA 1) sollen die Stellplätze voraussichtlich den Gebäuden vorgelagert zum Druffels Weg angeordnet werden. Ausnahmsweise kann in diesem Bereich (in der Planzeichnung mit ST*gekennzeichnet) auch eine Tiefgarage mit ihrer Zufahrt angeordnet werden. Voraussetzung hierfür ist, dass diese einen ausreichenden Abstand zu den entlang des Druffels Weges vorgesehenen Baumpflanzungen einhält und die gekennzeichneten Flächen im Übrigen von Stellplätzen freigehalten werden.

Um die Gartenzonen von einer Nutzung durch Stellplätze etc. freizuhalten, wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die auf der Dülmener Straße und dem Druffels Weg verkehrenden Buslinien an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden. Der Coesfelder Bahnhof befindet sich in einer Entfernung von ca. 900 m nordwestlich des Plangebietes.

5 Belange des Freiraumes

5.1 Grün- und Freiraumkonzept

Das Planungskonzept sieht vor, die ehemals gewerblich genutzten Flächen im Plangebiet nunmehr als Wohnbauflächen mit einem entsprechend hohen Anteil an Gartenflächen bzw. unversiegelten Flächen zu entwickeln. Entlang des Druffels Weges soll eine Baumreihe begleitend zum Straßenraum angeordnet werden, die gemeinsam mit einer Buchenhecke die Abgrenzung der privaten Flächen zum öffentlichen Straßenraum markiert. Ebenso ist entlang der westlichen Grenze eine Anpflanzfläche vorgesehen, um eine Eingrünung mit Sichtschutz zum angrenzenden Gewerbegebiet zu erhalten.

In Abwägung mit dem Ziel einer Wiedernutzung einer innerstädtischen Gewerbebrache werden die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gehölze nicht als zu erhalten festgesetzt, um eine angemessene Flexibilität für die künftige Bebauung zu erhalten. Unabhängig davon sollte im Rahmen der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben geprüft werden, ob einzelne der vorhandenen Gehölze erhalten werden können.

Um auch langfristig eine angemessene Durchgrünung der Bauflächen zu sichern, wird festgesetzt, dass innerhalb der mit WA 2 gekennzeichneten Bauflächen je 500 qm Grundstücksfläche ein mittel- bis hochstämmiger heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen ist.

5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Aufgrund der geringen der zulässigen Grundflächen von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unabhängig davon ist festzustellen, dass das zulässige Maß der baulichen Versiegelung innerhalb des Plangebietes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes von derzeit 0,8 auf künftig 0,6 (unter Einbeziehung der Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 (4) BauNVO) reduziert wird. Insofern wird durch die Planung auch faktisch kein Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst.

5.3 NATURA 2000

Das nächstgelegene NATURA 2000-Gebiet ist die Berkel (DE-4008-301), das rund 2000 m nördlich des Plangebietes liegt. Nachteilige Wirkungen durch die Planaufstellung können somit auf Grund der Entfernung und Art der Maßnahme ausgeschlossen werden.

5.4 Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Das Plangebiet liegt mitten im Stadtkernbereich von Coesfeld und stellt sich als bereits bebaute und teilweise versiegelte Fläche dar. Es finden sich neben dem Hauptgebäude und den versiegelten Stellplatzflächen auch Garagen und ein Trafohäuschen. Der südliche Bereich des Plangebietes ist durch eine Brachfläche gekennzeichnet, die einer Verbuschung unterliegt und nicht mehr gepflegt wird. Hier finden sich auch einige Obstbäume, die jedoch augenscheinlich keine Höhlen aufweisen.

Entlang der Grenzen ziehen sich verschiedene Gehölzstrukturen. So verläuft z.B. an der westliche Grenze eine Baumreihe aus 8 „Blut-Ahornen“, die jedoch keine Baumhöhlen aufweist, da der Stammdurchmesser mit ca. 30 cm auf Brusthöhe für Höhlen zu gering ist. Auch im weiteren Plangebiet finden sich etliche weitere Bäume. Neben zwei großen Sumpfyzypressen finden sich noch einige Eichen, ein Schlitzahorn und drei bereits abgestorbene Fichten im Plangebiet. Jedoch sind auch hier augenscheinlich keine Baumhöhlen festgestellt worden. Die Entfernung dieser Bäume ist nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (s.u.) zulässig.

Die vorhandenen Gebäude weisen Ritzen, Spalten und entferntes Dämmmaterial auf, so dass hier eine Nutzung von gebäudebewohnenden Fledermäusen als Quartier nicht auszuschließen ist. Die angrenzenden Gärten außerhalb könnten als potenzielles Nahrungshabitat von diesen Arten genutzt werden. Typische Waldfledermäuse können aufgrund der Lage und der vorhandenen Strukturen ausgeschlossen werden. Eine Nutzung als Winterquartier ist jedoch auch bei den gebäudebewohnenden Arten auszuschließen. Es wurden einzelne Vogelnester an Gebäudeteilen beobachtet.

Auch im Sinne des allgemeinen Artenschutzes wäre es wünschenswert, wenn die Baufeldräumung und die Gehölzentnahmen nicht in den Brut- und Aufzuchtzeiten (01. März – 30. September) durchgeführt werden. Sollten Baumhöhlen festgestellt werden ist die Untere Landschaftsbehörde zu verständigen und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen.

Sollte die Baufeldräumung nicht außerhalb der Brut- und Aufzucht-

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

zeiten erfolgen können, wird eine ökologische Baubeleitung erforderlich. Dies ist dann auf der Ebene der Baugenehmigung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld im Detail abzustimmen.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan lässt auch heute schon eine Bebauung zu, so dass mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden, sofern die Bauzeitenbeschränkung bzw. die ökologische Baubegleitung eingehalten wird.

6 Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

- Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt – wie bisher – durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze.

- Löschwasserversorgung

Da keine natürlichen Entnahmestellen für die Löschwasserversorgung im Umfeld des Plangebietes zur Verfügung stehen, erfolgt die Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz. Über die am Druffels Weg und der Dülmener Straße befindlichen Leitungen kann eine hierfür ausreichende Wassermenge von 192 cbm/h sichergestellt werden.

- Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an das am Druffels Weg vorhandene Kanalisationsnetz im Mischsystem.

- Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch ein von der Stadt Coesfeld konzessioniertes Unternehmen.

6.2 Altlasten

Das Plangebiet wurde ehemals durch eine Druckerei gewerblich genutzt. Im Altlastenkataster und Kataster über schädliche Bodenveränderungen des Kreises Coesfeld`s liegen für das Plangebiet keine Eintragungen vor. Auf Grund der gewerblichen Vornutzung des Plangebietes wurden die angeschütteten und natürlich gewachsenen Böden entsprechend Bundesbodenschutzverordnung analysiert. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass innerhalb des Plangebietes keine schädlichen Bodenveränderungen gegeben sind. Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude und Asphaltflächen sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

6.3 Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet*.

Dabei wurden sowohl die von dem Verkehr auf dem Druffels Weg verursachten Straßenverkehrsimmissionen als auch der auf das Plangebiet einwirkende Gewerbelärm betrachtet. Als Grundlage für die Ermittlung des Gewerbelärms des angrenzenden vorhandenen Autohauses mit Reparaturwerkstatt wurden die aktuellen Genehmigungsunterlagen zu Grunde gelegt. Demnach ist für das Autohaus nur mit Lärmimmissionen im Tagzeitraum (zw. 6.00 – 22.00 Uhr) zu rechnen. Als wesentliche Immissionsquellen wurden dabei die Fahrgeräusche auf der angrenzend zum Plangebiet vorhandenen Parkplatzfläche durch Kunden, Mitarbeiter und Anlieferungsverkehre sowie von dem Werkstattbereich ausgehenden Emissionen betrachtet.

Die max. Beurteilungspegel am östlichen Rand des Plangebietes, die durch die Immissionen des Autohauses verursacht werden, betragen demnach 53 dB (A) tags und unterschreiten damit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete um mindestens 2 dB (A). Die Untersuchung zur Nachtzeit war in diesem Falle entbehrlich, da sich die Betriebszeiten des Autohauses auf den Tageszeitraum beschränken.

In Verbindung mit möglichen Lichtemissionen der Suchverkehre von PKW auf dem Parkplatz wird empfohlen, am westlichen Rand der Wohnbebauung ein Sichtschutz herzustellen, der entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt wurde (s. Pkt. 5.2)

Auf Grund der von dem motorisierten Verkehr auf dem Druffels Weg ausgehenden Lärmimmissionen sind für die innerhalb des Plangebietes zulässigen schutzwürdigen Nutzungen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, da die Orientierungswerte der DIN 1805 in Teilbereichen des Plangebietes überschritten werden.

Die max. Beurteilungspegel im Nahbereich des Druffels Weges betragen 61 dB (A) tags und 53 dB (A) nachts an der nördlichen der Straße zugewandten Gebäudeseite. Damit beträgt die Überschreitung der Orientierungswerte für „Allgemeine Wohngebiete“ 7 dB (A) tags und 9 dB (A) nachts.

An den der Straße abgewandten Gebäudeseiten ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 1805 eingehalten werden.

Bei Überschreitung der Orientierungswerte ist der Immissionsschutz im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen.

Im Allgemeinen ist dem aktiven Lärmschutz an der Immissionsquelle gegenüber dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben. Neben aktiven Maßnahmen, die überwiegend dazu dienen, den Freiraum zu schützen oder auch passive Maßnahmen zu redu-

* Schalltechnische Untersuchung gem. DIN 18005/07.02 Schallschutz im Städtebau – Bebauungsplan Nr. 128 „Erweiterung Wohnen am Druffels Weg“, Planungsbüro für Lärmschutz, Senden, Juni 2013

zieren, kann durch eine günstige Wohnungsgrundrissgestaltung oder bauliche Maßnahmen am Gebäude erreicht werden, dass die gem. VDI-Richtlinie 2719 anzustrebenden Innenschallpegel für Wohnräume eingehalten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen – wie etwa ein Lärmschutzwand/-wand – scheiden in der gegebenen innerörtlichen Situation entlang des Druffels Weges auf Grund der dort gewünschten durchgängigen Bebauung aus städtebaulichen Gründen aus.

Auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens werden daher passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenwand gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auf Basis der im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Für Fenster von Schlafräumen an den Nord- Ost- und Westfassaden der innerhalb des WA 1 gelegenen Wohngebäude sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen, um eine ungestörte Nachtruhe zu gewährleisten.

Die im Rahmen des Schallgutachtens ermittelten Lärmpegelbereiche sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

6.4 Denkmalschutz

Fragen des Denkmalschutzes sind innerhalb des Planbereiches nicht betroffen. Da das Plangebiet bereits bebaut war, ist bei Baumaßnahmen voraussichtlich nicht mit dem Auftreten von Bodendenkmälern oder kultur-historisch bedeutsamen Funden zu rechnen.

7 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Coesfeld wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem weitere Regelungen zur Erschließung des Plangebietes getroffen werden.

8 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,66 ha	–	100,0 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	0,59 ha	–	89,4 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,07 ha	–	10,6 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Coesfeld
Coesfeld, im Juni 2013

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld