



BEBAUUNGSPLAN NR. 126 „WOHNEN AN DER MARIENBURG“



**BEGRÜNDUNG
zur öffentlichen Auslegung**

INHALTSVERZEICHNIS

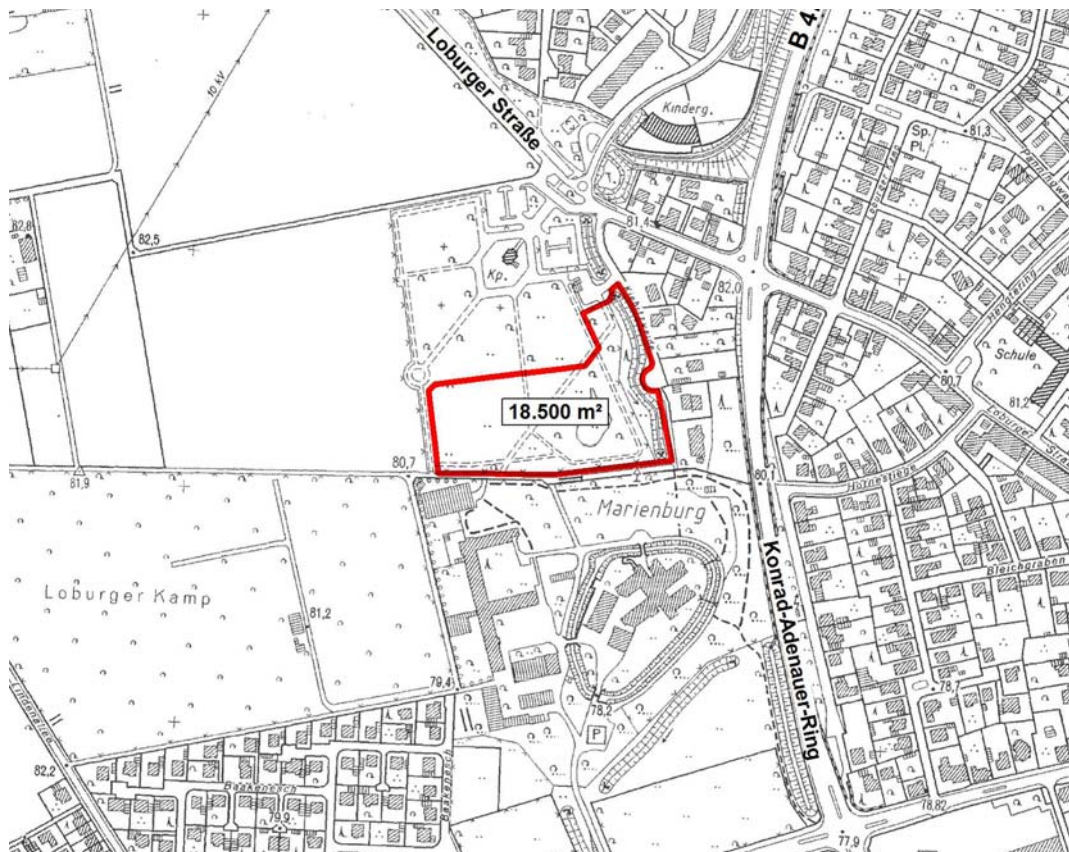
1. Einleitung und Geltungsbereich	3 - 5
2. Raumplanung / vorbereitende Bauleitplanung	5
3. Künftige bauliche Nutzung	5-9
4. Verkehr und Erschließung	9
5. Ver- und Entsorgung des Gebietes	10-11
6. Eingriff in Natur und Landschaft, Artenschutz, Umweltbericht	11-13
7. Geruchsgutachten	13
8. Schallschutzgutachten	13-15
9. Baugrundgutachten	15
10. Altlasten und Kampfmittel	15
11 Denkmalschutz	15
12. Freiraumgestaltung	16
13. Nachbarschaft zur Marienburg	16
14. Kosten und Finanzierung	16
15. Flächenbilanz	16
16. Bodenordnung	17

1. Einleitung und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 126 „Wohnen an der Marienburg“ liegt im Westen der Stadt Coesfeld und umfasst den südlichen, noch nicht belegten Teil des Friedhofes „Nord-West“. Er überlagert in Teilbereichen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 100 „Friedhof Nord-West“ und Nr. 75 „Stadterweiterung Nord-West“ und wird wie folgt umgrenzt:

im Norden durch das verbleibende Friedhofsareal Nord-West, im Osten durch die Straße Kiebitzweide sowie deren Verlängerung auf dem privaten Gelände der Marienburg, im Süden durch das Gelände der Marienburg und im Westen durch die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 100 „Friedhof Nord-West“ ausgewiesenen Flächen.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich.



Die Stadt Coesfeld steht vor der Aufgabe den konkreten Bedarf an Grundstücken für den Bau von Einfamilienhaus Neubauten zu decken. Städtische Grundstücke zur Nahverdichtung stehen nicht zur Verfügung. Auf den privaten Markt hat die Stadt Coesfeld keinen Einfluss. Das 2011 von der Stadt entwickelte Baugebiet „Am Kulturquartier“ ist bereits nach einem Jahr belegt. Auf die geplanten Grundstücke im B-Plan Bereich gibt es bereits heute mehr als doppelt so viele Bewerber.

In den letzten Jahren verzeichnete die Zentralrendantur aufgrund einer sich verändernden Bestattungskultur und kürzerer Belegungszeiten einen starken Rückgang in der Nachfrage nach Grabstätten, so dass im Bereich des Friedhofs Nord-West (städtisches Eigentum) Flächen aus der Pacht zurückgegeben werden sollten.

Aufgrund dieser Entwicklung und der Baulandnachfrage hat der Rat der Stadt Coesfeld am 27.09.2012 vor dem Hintergrund des Baulandbeschlusses 2006 den Grundsatzbeschluss gefasst, den südöstlichen, ungenutzten Teilbereich des Friedhofes Nord-West für eine Umnutzung in Bauland zur Verfügung zu stellen. In der gleichen Sitzung wurde die Verwaltung damit beauftragt, die Planung für den Bebauungsplan Nr. 126 „Wohnen an der Marienburg“ zu konkretisieren. Durch die Ausweisung dieser Flächen, kann auf die Inanspruchnahme von weiteren landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich verzichtet werden. Eine weitergehende Zersiedlung der Landschaft wird damit vermieden.

Die genannte Fläche soll künftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden und ca. 23 Wohnbaugrundstücke in einer Größenordnung von 450 – 850 m² aufnehmen. Die Erschließung soll über die bereits vorhandene Straße Kiebitzweide erfolgen.

Im Rahmen einer Besprechung mit Vertretern der Zentralrendantur und des Kirchenvorstandes einigte man sich darauf, den Übergangsbereich zwischen Friedhof und künftigem Wohngebiet durch niedrigere Bebauungsstrukturen auszubilden und grenzständig durch einen Zaun in Kombination mit einer zusätzlichen Grünzone zum Gräberfeld als Sichtschutz einzufrieden.

Die gestalterischen Zielsetzungen für eine im Ausschuss für Umwelt, Planen, Bauen im März 2013 erörterte hohe Qualität des Baugebietes münden in einem klaren Katalog an Gestaltungsfestsetzungen.

Mit dem Abwasserwerk und den Stadtwerken haben Abstimmungen stattgefunden. Daraus resultierende Geh- Fahr- und Leitungsrechte sowie Flächen für Versorgungsanlagen werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Zu den Themen Umweltbericht und Artenschutz, Geruchsbelastung, Lärmschutz sowie Baugrund wurden Gutachten erstellt.

Mit dem Bebauungsplan werden keine voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen vorbereitet.

Auch wenn es sich um eine Nachnutzung eines festgesetzten und ausgewiesenen Friedhofsareals handelt, wird der Bereich als faktische Ortsrandlage eingestuft. Es ist nach Rücksprache mit der Bezirksregierung Münster keine Anwendung des § 13a

BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung im „beschleunigten“ Verfahren möglich. Damit sind die Eingriffe in Natur- und Landschaft, anders als bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, ausgleichspflichtig.

2. Raumplanung / vorbereitende Bauleitplanung

Da der Bebauungsplan im zweistufigen Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen ist, wird damit auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 1975 ist der betroffene Bereich als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt worden. Am 08.07.1999 erlangte jedoch der Bebauungsplan Nr. 100 „Friedhof Nord-West“ in diesem Bereich Rechtskraft. Im Zuge dessen wurde auch der Flächennutzungsplan geändert. Mit der 39. Flächennutzungsplanänderung fand eine Umwandlung des betreffenden Areals von Flächen für die Landwirtschaft in Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof statt. Mit der 70. Änderung des FNPs soll die, für den Bebauungsplan Nr. 126 „Wohnen an der Marienburg“ maßgebliche Fläche, von Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof in Wohnbaufläche umgewandelt werden.

3. Künftige bauliche Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Um das städtebauliche Ziel der vorrangigen Wohnentwicklung für Coesfeld zu sichern, wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4(3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da hierfür im Plangebiet keine Standortgunst gegeben ist und vor allem eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung, insbesondere durch das mit diesen Nutzungen verbundene Fremdverkehrsaufkommen vermieden werden soll.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Um den städtebaulichen Ansprüchen u.a. im Bezug auf die räumliche Nähe zum Friedhof, die Lage der vorhandenen Baumallee in der Mitte des Plangebietes, die Lage der Erschließungsstraßen über den vorhandenen Leitungen und aus dem Bedürfnis einen großen Bereich der divergierenden Bauwünsche abzudecken, wurde das Baugebiet in drei Baufelder mit unterschiedlichen Festsetzungen aufgeteilt.

3.2.1 Bauweise und Geschossigkeit

Entsprechend dem erkennbaren Bedarf und der politischen Vorgabe, ein hochwertiges Wohngebiet zu entwickeln, werden im Plangebiet Wohnhäuser als Einzelhäuser festgelegt. Festgesetzt wird die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus. Mit dieser Festsetzung soll eine unverträgliche, zusätzliche Verdichtung der einzelnen Grundstücke verhindert werden, um negative städtebauliche Auswirkungen bei Kleinstwohnungen durch einen nicht vorhersehbaren zusätzlichen Stellplatzbedarf in den sparsam dimensionierten Wohnstraßen zu vermeiden.

Die Geschossigkeit wird hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Ausnutzung mit max. „II-geschossig“ festgesetzt. Eine Höhendifferenzierung erfolgt durch die Zuordnung zu den entsprechenden Baufeldern A, B und C.

Eine weitere Differenzierung der Baufelder wird im Rahmen der Höhenbegrenzungen und über Festsetzungen von Traufhöhen und Dachneigungen vorgenommen:

- Im Baufeld A wird die Geschossigkeit mit max. einem Geschoss festgelegt. Zum Friedhof wird eine niedrige Bebauung angestrebt, um störende Blicke in den Friedhofsbereich zu vermeiden und dem Bauwunsch nach einem eingeschossigen Wohnhaus mit Satteldach entgegen zu kommen.
- Im Baufeld B wird die Bauweise mit zwingend zwei Geschossen festgelegt. Hier ist das Ziel ein „Rückgrat“ für das Gebiet zu entwickeln und gleichzeitig dem Wunsch vieler Interessenten nach einer zweigeschossigen Bauweise entgegen zu kommen. Der Bereich B flankiert die Haupterschließungsachse und wird straßenbegleitend, durch die Anordnung von alleenartigen Bäumen als Hauptachse betont.
- Im Baufeld C ist die Anzahl der Geschosse auf max. zwei festgelegt. In diesem Bereich sind relativ geringe Festlegungen. Die festgelegten Höhen sollen mit den anderen Bereichen des Baugebietes harmonieren.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Größe der Bauparzellen liegt zwischen 431 m² und 975 m². Überwiegend sind die Grundstücke zwischen 500 m² und 600 m².

Die Grundflächenzahl wird für alle Bereiche mit 0,3 festgelegt, um einer zu dichten Wohnbebauung entgegenwirken. Für Grundstücke unter 500 m² ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ um 25% möglich. Hiermit soll eine nicht beabsichtigte Härte für Eigentümer kleiner Grundstücke vermieden werden und dennoch der politischen Vorgabe entsprochen werden ein hochwertiges Wohngebiet zu entwickeln.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von Grundflächenzahl und festgesetzter Geschossigkeit die Überschreitung der lt. BauNVO zulässigen Obergrenze ausgeschlossen bleibt.

3.2.3 Überbaubare Flächen, Baugrenzen, Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch umlaufende Baugrenzen als großzügige Baufelder freigegeben, die einen Mindestabstand von 3 Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Die Festsetzung der Baulinie entlang der Hauptschließung dient der Verstärkung des Ziels, ein städtebauliches „Rückgrat“ für das Gebiet zu entwickeln und eine einheitliche grüne Gartenvorzone zu schaffen. Ein individuelles Vor- und Zurückspringen soll vermieden werden, um einen ruhigen, klaren Charakter der Straße zu sichern. Die Festlegung des Abstandes von 5 Metern von der Straßenbegrenzungslinie soll den Eindruck der Großzügigkeit unterstreichen und bietet ausreichend Platz für einen Stellplatz in einer zur Straße senkrechten Aufstellung.

Garagen, Carports und Nebenanlagen werden nicht in Vorgartenbereichen zugelassen. Vorgartenbereiche definieren sich als die Fläche zwischen der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze/ Baulinie bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Diese Festsetzung dient dem Freihalten der nicht überbaubaren Randbereiche der Grundstücke insbesondere zu öffentlichen Verkehrsfläche. Eine Störung durch Garagen im seitlichen Grenzbereich ist somit nicht gegeben, da der Vorgartenbereich nicht tangiert werden darf.

3.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung / Ortsbild

Für das Wohngebiet werden baugestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB getroffen, um grundsätzliche Leitlinien für eine abschnittsweise, homogene Gestaltung des Plangebietes zu sichern. Für die jeweils geltenden Festsetzungen wird das Baugebiet in unterschiedliche zusammenhängende räumliche Bereiche (A, B, C) eingeteilt.

Für alle Bereiche gelten die Festsetzungen von rot bis braunem und blau-anthrazitfarbigen Klinkern als Fassadenmaterial. Geneigte Dächer sind im Bereich A und B mit Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen, in nicht glänzender Ausführung in Anlehnung an die folgenden Farben des RAL Farbregisters „Edition 2010“ einzudecken.

2001 Rotorange, 2010 Signalorange, 3003 Rubinrot, 3009 Oxidrot, 3013 Tomatenrot, 3016, Korallenrot, 8012 Rotbraun

Ziel dieser Festsetzung, die aufgrund einer Variantendiskussion der politischen Gremien gewählt wurde, ist es, ein hochwertiges Gebiet zu entwickeln und die regionale Baukultur zu stärken. Dies soll durch die Verwendung von regionaltypischen Materialien und Farben erreicht werden.

Aufgrund der allgemeinen Bestrebungen die regionale Baukultur zu fördern, sieht die Stadt Coesfeld hier ein Baugebiet, in dem diese Ziele umgesetzt werden können.

Das Gebiet befindet sich in einer Stadtrandlage und grenzt unmittelbar an den ländlichen Raum. Die historisch bedeutsamen Gebäude der näheren Umgebung, Haus Loburg und die Marienburg sowie die angrenzenden Baugebiete sind bereits in der überwiegenden Anzahl mit den regionaltypischen Materialien rotes Ziegelmauerwerk und rote Dachziegel versehen.

Für untergeordnete Teilflächen, max. 20 % der Wandflächen ohne die Fensterflächenanteile, dürfen andere Materialien ohne grelle Farbgebung verwendet werden, da durch diese Einschränkung kein Verlust des gebietstypischen Charakters erwartet wird und damit dem Wunsch einiger Bauherren entsprochen werden kann.

Diese Festlegungen sollen einer zeitgemäßen energetischen Entwicklung nicht entgegenstehen, daher sind Dacheindeckungen zur solarenergetischen Nutzung zulässig. Auch von festgesetzten Dachneigungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn der Abweichung ein solarenergetisches Konzept zugrunde liegt.

Die Regelungen zur Dachausbildung dienen der Vermeidung einer dominanten, unruhigen Dachlandschaft und sollen einen ruhigen homogenen Charakter des Baugebietes begünstigen. Ebenso wie die an den Hauptbaukörper angepasste Gestaltung der Carports und Garagen.

Der Bereich A ist den überwiegend nachgefragten Einfamilienhauswünschen mit ausgebautem Dachgeschoss angepasst und berücksichtigt durch seine niedrige Bebauung mit Begrenzung der First- und Traufhöhen, der Eingrenzung der möglichen Dachneigung und dem Verzicht auf Gauben in den, an den Friedhof angrenzenden Gebäuden einen pietätvollen Umgang mit dem Friedhof. Ebenso soll durch diese Festlegungen eine einheitliche Gestaltung entstehen.

Enge Festsetzungen wie die Hauptfirstrichtung, die Begrenzung der First- und Traufhöhen und die Beschränkung auf ein Satteldach mit geringer Dachneigung werden entlang der Haupteerschließungsachse, im Bereich B, festgelegt. Hier soll das Ziel des städtebaulichen „Rückgrats“ unterstrichen werden und der großzügige, einheitliche Charakter des Gebietes soll betont werden.

Der Bereich C enthält nur geringe Festsetzungen und entspricht den Wünschen einiger Interessenten ein Wohnhaus mit Flachdach zu bauen.

Die Vorgartenbereiche sind als Grünfläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen, um den regionaltypischen Charakter auch in der Gestaltung des Freiraumes zu entsprechen.

Maueranlagen, Mauerpfeiler und Zaunanlagen würden ein ruhiges Erscheinungsbild durch die Vielzahl von verschiedenen Material- und Formenmöglichkeiten beeinträchtigen und sind daher grundsätzlich in Vorgärten ausgeschlossen. Soll eine Einfriedung der Vorgärten erfolgen, so ist diese als Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (als Ausnahme ist auch die Eibe zugelassen, da diese sich in der Gestaltung nicht stark von der einheimischen Fichte unterscheidet und von Bauherren häufig nachgefragt wird) auszuführen, dabei ist in Einmündungen in Straßen und Wege für ein Sichtdreieck eine max. Höhe von 0,75 m erlaubt.

Zäune sind als Drahtzäune nur hinter den Anpflanzungen zur Gartenseite mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Die Zäune sollen möglichst in die Hecke eingebunden sein, dass sie nicht wahrgenommen werden. Verschiedenartige Farben und Materialien der Zäune könnten die einheitliche Gestaltung stören. Ebenso sind Abfallbehälter, sofern sie nicht in Gebäuden untergebracht sind, dauerhaft einzugrünen, so dass sie von der Erschließungsstraße nicht einsehbar sind.

Zur Grundstücksabtrennung außerhalb der Vorgartenbereiche sind Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (als Ausnahme ist auch die Eibe zugelassen) mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig, sowie darin eingebundene Zäune. Die Höhe wird auf max. 2,00 m begrenzt um einerseits dem Wunsch der Privatheit auf dem Grundstück nachzukommen und andererseits, übermäßige Verschattungen auf den benachbarten Grundstücken zu vermeiden.

4.0 Verkehr und Erschließung

4.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Das Plangebiet wird über die Straße Kiebitzweide und danach über die Loburger Straße direkt an die B 474 – Konrad-Adenauer-Ring – an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Eine alternative Anbindung über das Wohngebiet Baakenesch und des die Marienburg tangierenden Wirtschaftsweges für aufgrund

1. der schützenswerten Einrichtung (Menschen mit Behinderung)
2. der langen, unökonomischen Zufahrt vor Erreichen des Neubaugebietes
3. der fehlenden Adressbildung
4. und gegenstehenden Eigentumsverhältnisse

nicht weiter verfolgt.

Die Loburger Straße gehört zum Vorbehaltensnetz der Stadt Coesfeld und kann noch zusätzliches Verkehrsaufkommen aufnehmen, ohne den Kreuzungspunkt mit dem K.-Adenauer-Ring zu negativ zu belasten.

4.2 Interne Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes soll über die Straße Kiebitzweide erfolgen. Die Kiebitzweide verfügt über eine ausreichend breite Verkehrsfläche, um die prognostizierten 233 zusätzlichen KFZ-Fahrten je Tag aufzunehmen. Nach weitgehendem Abschluss der Bautätigkeit im Plangebiet sollen die neuen Planstraßen und die Straße Kiebitzweide als verkehrsberuhigte Straßen ausgebaut werden.

Neben einem Haupteerschließungsstrang werden die Grundstücke über zwei Sackgassenarme angebunden. Durchgangsverkehr ist nicht vorgesehen. Im Umfeld vorhandene Fuß- und Radwege werden verknüpft, der vom Eigentümer geduldete Radverkehr Richtung Borkener Straße bleibt bestehen.

Das Wohngebiet soll fußläufig mit dem Friedhof verbunden werden. Diese Verbindung erfolgt sowohl durch den Erhalt der mittig auf dem Friedhof gelegenen Allee als auch durch zwei weitere Anbindungen an die vorhandene Friedhofsallee im Westen und Osten des Plangebietes.

5.0 Ver- und Entsorgung des Gebietes

5.1 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes soll im Trennsystem erfolgen.

Die Niederschlagsentwässerung erfolgt aufgrund der Bodenverhältnisse, die eine Versickerung auf den Grundstücken ausschließen, durch eine öffentliche Regenwasserkanalisation mit anschließender ortsnaher Einleitung in die Berkel. Die Ableitung und Rückhaltung erfolgt innerhalb des angrenzenden offenen Regenwasserableiters, der Fläche für Ver- und Entsorgung ausgewiesen wird.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über ein innerhalb des Plangebietes liegendes öffentliches Freigefällekanalnetz. Die Weiterleitung erfolgt über ein geplantes Pumpwerk sowie über die vorhandene Druckrohrleitung mit Anbindung an das Zentralkläwerk Coesfeld. Dazu wird eine eigenständige Entsorgungsfläche im Auftakt des Neubaugebietes ausgewiesen.

Aufgrund der Vornutzung als Friedhof befindet sich im Untergrund des Plangebietes teilweise ein großflächiges Drainagenetz. Für die zukünftigen Wohnbauflächen werden die Drainageleitungen zurückgebaut oder abgebunden. Das Drainagewasser des

Friedhofes wird weiterhin im Friedhofsbereich gesammelt und über eine neue Drainagewasserdruckleitung zur Loburg geleitet.

Um die zukünftigen Gebäude gegen Überflutung zu sichern, wird die Oberkante Fertigfußboden mit 30 cm über dem vorhandenen Straßenniveau festgelegt.

5.2 Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation

Das Plangebiet kann an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen werden. Die dafür erforderlichen Ergänzungen in den öffentlichen Verkehrsflächen werden mit den Versorgungsträgern abgestimmt. Die erforderlichen Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger in dem Plangebiet sind in den B-Plan aufgenommen.

5.3 Abfallentsorgung

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

5.4 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung muss mit 48m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden bereitgestellt werden. Für die Grundversorgung des Baugebietes sind die Gräfte der Marienburg und die Berkel als Löschwasserentnahmestellen nicht geeignet. Da keine geeigneten sonstigen Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung stehen, kann zur Sicherstellung der Grundversorgung in diesem Fall, neben der Nutzung von Tanklöschfahrzeugen der Feuerwehr, nur auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden. Diese Möglichkeit besteht aufgrund des Konzessionsvertrags mit den Stadtwerken aus dem Jahr 1997 (gültig bis 2017). Im Umkreis von 300 Metern liegen Leitungen in den Straßen mit Löschwassermengen von 48m³/h (Kiebitzweide), mit 96 m³/h (Loburger Str. und Baakenesch) und 192m³/h (Borkener Str. und Konrad Adenauer-Ring). Das vorhandene Leitungsnetz muss ggf. für die Löschwasserentnahme ertüchtigt werden. Das neue Leitungsnetz muss entsprechend den Ansprüchen der Löschwasserversorgung geplant werden.

6.0 Eingriff in Natur und Landschaft , Artenschutz, Umweltbericht

Das Planungsbüro natur-aspekte hat einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und einen Umweltbericht (Stand 30.04.2013/ergänzt 16.09.2013) erstellt. Der Umweltbericht ist als Bestandteil der Begründung als Anlage beigefügt. Aus den Untersuchungen geht hervor, dass keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen gem. § 9 (1a) BauGB zu erwarten sind.

Laut artenschutzrechtlichem Fachbeitrag vom 10.05.2012 können Vorkommen von planungsrelevanten Arten, auch Amphibien, ausgeschlossen werden.

In der Zusammenstellung der unterschiedlichen Schutzgüter mit deren Auswirkungsprognose und Betrachtungsergebnisse kommt der Umweltbericht zum Ergebnis, dass mit der Planung ein Eingriff gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz vorbereitet wird, der nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 1a Baugesetzbuch auszugleichen ist. Durch die Planung ist gegenüber dem Ausgangszustand ein Biotopwert von 63.330 auszugleichen.

Zum einen erfolgt der Ausgleich des Eingriffs durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes durch Festsetzungen im Bebauungsplan:

1. Begrenzung des Versiegelungsgrades im Allgemeinen Wohngebiet
2. Anlage von strukturreichen Zier- und Nutzgärten mit Pflanzen eines Laubbaumes je 400 qm Grundstücksfläche
3. Heckenpflanzungen in Privatgärten und öffentlichen Grünflächen
4. Pflanzungen von Laubbäumen in öffentlichen Grünflächen und Straßenverkehrsflächen

Die genaue Verortung der Maßnahmen und ihre Wertigkeit im Sinne der Bewertung in Ökopunkten im Plangebiet sind aus der Darstellung in den Anlagen 1, 2 und 3 des Umweltberichtes ersichtlich. Insgesamt wird ein Biotopwert von 39.661 erreicht.

Durch die textlichen Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 Abs.1 Nr. 25 a und die zeichnerische Darstellung entsprechend der Planzeichenverordnung sind die Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen von Pflanzmaßnahmen im Entwurf des Bebauungsplanes fixiert. Auf die Festsetzung einer Mindestbreite der Hecken im Zusammenhang mit dem Ausgleich von Ökopunkten wird verzichtet, da eine Grünfläche in ihrer Wertigkeit mit der gleichen Anzahl von Punkten anzusetzen ist wie eine Schnithecke egal welcher Dicke.

Die Allee im Plangebiet stellt einen Teilbereich einer gestehenden Allee dar, die nach § 47 a des Landschaftsgesetzes unter Schutz steht. Daher wird sie im Plan durch die zeichnerische Darstellung mit „Bindung für den Erhalt von Bäumen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Zum anderen erfolgt der Ausgleich der noch offenen 23.669 Biotopwertpunkte durch externe Ausgleichsmaßnahmen:

Der erforderliche Ausgleich nach Landschaftsgesetz findet nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld im Stadtgebiet von Coesfeld durch Maßnahmen im Zusammenhang mit der Renaturierung und Umgestaltung der Berkel statt. Im Zuge der Umsetzung der EG-Wasserrahmenrichtlinie sind zurzeit für alle berichtspflichtigen Gewässer in NRW Umsetzungsfahrpläne zur ökologischen Durchgängigkeit zu erstellen. Diese Notwendigkeit ergibt sich auch für die Berkel in Coesfeld. Aufgrund der angestrebten Veränderungen zur Umsetzung des Strahlwirkungs- und Trittssteinkonzeptes sind ausreichend Möglichkeiten vorhanden den Ausgleich nach Landschaftsgesetz für den Bebauungsplan Nr. 126 sicherzustellen. Derzeit erfolgt der Grunderwerb. Danach können sowohl Flächen als auch Maßnahmen konkret benannt werden. Die rechtlich erforderlichen Vereinbarungen erfolgen bis zum Satzungsbeschluss.

7.0 Geruchsgutachten

Die im Geruchsgutachten (Richters & Hüls vom 15.04.2013) untersuchten benachbarten Höfe Aehling und Haus Loburg verursachen keine Belastungen, die über dem Immissionswert der Geruchsimmissionsrichtlinie für Wohnhäuser in Wohn und Mischgebieten liegen. Ebenso gehen keine Belastungen noch den Nutzungen der Marienburg aus.

8.0 Schallschutzbetrachtung

Die schalltechnische Voreinschätzung des Büro für Lärmschutz Altenberge vom 12.04.2012 weist darauf hin, dass die Lärmpegelwerte in dem im B- Plan gekennzeichnete Bereich im Osten die nächtlichen Richtwerte geringfügig überschreiten, tagsüber kein Problem darstellen:

Im Bereich der geplanten Baulandflächen (östlicher Rand mit 2 betroffenen Grundstücken von insgesamt 23) betragen die maximalen Lärmbelastungen auch in Verbindung mit der Minderungswirkung des vorhandenen aktiven Lärmschutzes im Zuge des Konrad-Adenauer-Ring (B 474) zwischen

52 – 55 dB(A) tags 44 – 47 dB(A) nachts

Damit beträgt die Überschreitung der Orientierungswerte, die für ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts berücksichtigt wurden, bis zu

---- dB(A) tags 2 dB(A) nachts

Um die Nachtwerte einzuhalten, müsste als aktiver Schallschutz eine Erhöhung der vorhandenen Lärmschutzwand entlang der B 474 K.-Adenauer-Ring vorgenommen werden. Es stehen Kosten von 60.000 € an. Da die Anordnung einer Lärmschutzein-

richtung nicht zwingend erforderlich ist, wenn die Anforderungen an eine zumutbare Wohn- bzw. Schlafruhe im Gebäude durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes und/oder durch Grundrissgestaltung gewährleistet sind und im „Lärmschatten“ gelegene Bereiche noch angemessenen Lärmbelastungen ausgesetzt sind, die jedenfalls dort Wohnen und/oder Schlafen bei gelegentlich geöffnetem Fenster noch zulässt, wird in Abwägung der hohen Kosten ein Verzicht auf aktiven Lärmschutz, aber auch ein Verzicht von Festsetzungen zum passiven Lärmschutz an den beiden Gebäuden selber festgelegt. Es ist somit keine Grundlage gegeben, einen passiven Schallschutz vorzuschreiben. Die Standards des passiven baulichen Schallschutzes werden durch die Mindestanforderungen der ENEC (als Nebeneffekt) erfüllt. Es wird lediglich darauf hingewiesen dass der Einbau von schallgedämpften Lüftern empfehlenswert ist.

Die Betrachtung der Lärm mehrbelastung für die Bereiche Kiebitzweide und Loburger Straße durch den zusätzlichen Verkehr des Neubaugebietes ergeben folgendes Bild:

Kiebitzweide - Bestandsbebauung: Für die Westseite der Bestandsbebauung konnte zunächst ermittelt werden, dass die Lärmbelastungen durch den Verkehrslärm ohne Plangebiet zwischen 40 - 44 dB(A) tags und 31 - 36 dB(A) nachts betragen.

Die Wirkung des Vorhabenbezogenen Verkehrs (Zusatzbelastung) führt zu einer Erhöhung der bislang zu erwartenden Lärmbelastung bis zu 6 dB(A). Die ist zwar als Erhöhung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm eine deutlich wahrnehmbare Steigerung. Es verbleibt aber im Ergebnis, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete mit 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts weiterhin deutlich unterschritten werden. Damit ist die mit der Eigenart des betreffenden Gebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen weiterhin erfüllt.

Loburger Straße – Bestandsbebauung: Der vorhabenbezogene Verkehr führt im Zuge der Loburger Straße zu einer Erhöhung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm zwischen 0,2 und 0,4 dB(A). Die vorhabenbedingten Pegelerhöhungen gegenüber der Analyse liegen damit deutlich unterhalb der bei 1 dB(A) liegenden Schwelle zur Wahrnehmbarkeit durch das menschliche Gehör und sind daher als Veränderung nicht hörbar.

Mit Bezug auf die aktuelle Rechtsprechung kann damit auch festgehalten werden, dass diese vorhabenbedingte Pegelerhöhung im Zuge der Loburger Straße hinzunehmen ist, soweit die Lärmbelastungen in der Analyse nicht über dem Schwellwert

des enteignungsgleichen Eingriffs liegen, was im vorliegenden Fall nicht nachgewiesen werden kann. Diese Schwellwerte sind für reine und allgemeine Wohngebiete in der Rechtsprechung mit 70 dB(A) tags bzw 60 dB(A) nachts festgelegt. Die Lärmbelastungen an der Bestandsbebauung Lobuger Straße fallen mit 64 dB(A) tags bzw. 57 dB(A) nachts deutlich niedriger aus.

9.0 Baugrundgutachten

Das Baugrundgutachten (Gey & John vom 11.04.2012) beschreibt den Boden zwar als inhomogen, aber als grundsätzlich für die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes geeignet. Der gewachsene Untergrund sowie die anthropogenen Umlagerungsprodukte führen zu einer erhöhten Strukturempfindlichkeit. Bei der Erschließung des Baugebietes ist auf diesen Umstand zu achten und entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit und der Inhomogenität des Baugrundes wird empfohlen, für die künftigen Wohnhäuser eine detaillierte Baugrunduntersuchung mit einer dann auf die jeweilige Hochbauplanung präzisierten Gründungsempfehlung durchzuführen.

10.0 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt.

Eine Überprüfung des Planbereiches durch den Kampfmittelräumdienst hat bislang nicht stattgefunden, ein vollflächiges Absuchen ist jedoch durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg empfohlen. Dies soll mit Beginn der Tiefbauarbeiten im gesamten Plangebiet durchgeführt werden.

11.0 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes befinden sich keine in die Denkmalliste der Stadt Coesfeld eingetragenen Baudenkmäler.

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 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, sind beim Bebauungsplan vorsorglich entsprechende Hinweise und Verhaltensvorgaben mit angegeben.

Aufgrund der bereits durchgeführten Drainage- und Erdarbeiten ist jedoch fraglich, ob noch mit Fundstellen zu rechnen ist.

12.0 Freiraumgestaltung

Um eine attraktive Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen, sind auf den relativ großen Grundstücken die nicht überbauten Flächen der privaten Gärten dauerhaft als nutzbare Freiräume herzurichten und mit einer vegetationsfähigen Oberfläche auszustatten.

Das Friedhofsgelände wird durch die Festsetzung von Pflanzgeboten vom Wohngebiet abgegrenzt. Dadurch soll vermieden werden, dass störende Einflüsse aus dem Wohngebiet den Charakter des Friedhofs als öffentlich zugänglicher Trauerort beeinträchtigen.

Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen auf privaten Grundstücken sollen zu einer einheitlich visuellen Eingrünung des Wohngebietes beitragen.

Die bestehende Baumallee aus dem Friedhof im Zentrum des Plangebietes soll erhalten bleiben und den Friedhof fußläufig an das Wohngebiet anbinden. Durch die Ergänzung eines Baumes der Allee und die zwei gegenüberliegende Bäume im öffentlichen Straßenraum entsteht eine räumliche Mitte im Plangebiet.

Der öffentliche Straßenraum soll durch die Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Bäumen gegliedert und aufgewertet werden und einen positiven Beitrag zum Mikroklima im Neubaugebiet leisten.

Alle vorgenannten Maßnahmen stellen neben der gestalterischen Zielstellung auch Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft dar.

13.0 Nachbarschaft zur Marienburg

In Vorgesprächen mit Vertretern der Stiftung Haus Hall als Träger der Wohn- und Werkstätten Marienburg wurde darum gebeten, in der Begründung den Hinweis aufzunehmen, dass die Marienburg als gemeinnützige Institution vielerlei Nutzungen wie Obstanbau, Werkstätten und therapeutisches Reiten auf dem Gelände vereint und es aufgrund von Präsentationen nach außen zeitweise bei Veranstaltungen zu Geräuschbelastungen kommen kann.

14.0 Kosten und Finanzierung

Die Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt und ein Finanzierungsplan erstellt.

15.0 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 19.650 m².

Davon sind 13.720 m² als Fläche für allgemeines Wohnen, 2.758 m² als Verkehrsfläche, 157 m² als Fläche für Versorgungsanlagen und 3.015 m² als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

16.0 Bodenordnung

Die Bodenordnung erfolgt im Wege der Katasterfortschreibung. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Coesfeld.

Stadt Coesfeld,
aufgestellt im Mai 2013 / September 2013

Der Bürgermeister
Fachbereich 60 - Planung, Bauordnung, Verkehr

im Auftrag
Monika Vahlmann