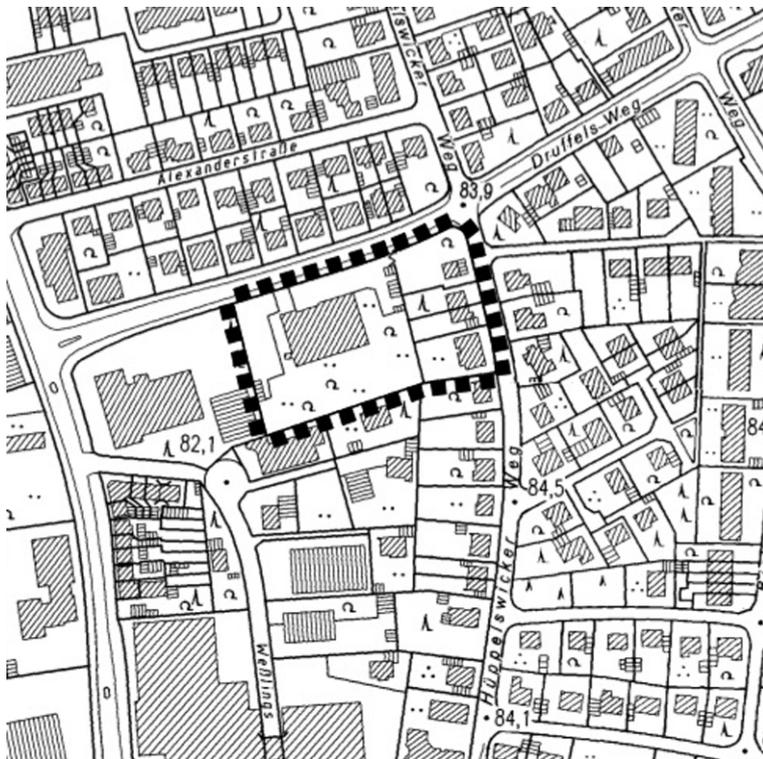


**Bebauungsplan Nr. 128**  
**„Erweiterung Wohnen am Druffels Weg“** Begründung  
– Entwurf –

Stadt Coesfeld



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	4	
1.4	Planverfahren	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>	
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>6</b>	
3.1	Art der baulichen Nutzung	6	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6	
3.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	6	
3.3	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	7	
3.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7	
3.5	Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden	8	
3.6	Nebenanlagen	8	
3.7	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	8	
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>10</b>	
4.1	Rad- und Fußwegenetz	10	
4.2	Ruhender Verkehr	10	
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	11	
<b>5</b>	<b>Belange des Freiraumes</b>	<b>11</b>	
5.1	Grün- und Freiraumkonzept	11	
5.2	Eingriffe in Natur und Landschaft	11	
5.3	NATURA 2000	12	
5.4	Artenschutz	12	
<b>6</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>13</b>	
6.1	Ver- und Entsorgung	13	
6.2	Altlasten	13	
6.3	Immissionsschutz	14	
6.4	Denkmalschutz	16	
<b>7</b>	<b>Fragen der Durchführung und Bodenordnung</b>	<b>16</b>	
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>17</b>	

## **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. 0,98 ha große Plangebiet befindet sich südlich der Coesfelder Innenstadt. Es wird begrenzt durch:

- den Druffels Weg im Norden,
- den Hüppelswicker Weg im Osten,
- die Grenze des Flurstückes 850, Flur 15, Gemarkung Coesfeld-Stadt im Süden
- die Grenze des Flurstückes 1079, Flur 15, Gemarkung Coesfeld-Stadt im Westen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 850, 936, 994, 995 und 996 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, sowie die östlich daran angrenzenden wohnbaulich genutzten Flächen.

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 werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurde seitens der östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümern angeregt, diese in das Plangebiet einzubeziehen, um nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung eine Intensivierung der Ausnutzbarkeit der angrenzenden Grundstücke durch Wohnbebauung zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund wurde das Plangebiet in östlicher Richtung bis zum Hüppelswicker Weg erweitert. Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung werden darüber hinaus ergänzende Festsetzungen aufgenommen, um Nutzungskonflikte zwischen dem westlich angrenzend vorhandenen Gewerbebetrieb und den geplanten Wohnnutzungen zu vermeiden.

### **1.3 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet ist derzeit im westlichen Teilbereich mit einem ehemals gewerblich genutzten Gebäude bebaut. In den Randbereichen hat sich zwischenzeitlich Spontanvegetation entwickelt. Östlich daran anschließend befindet sich Wohnbebauung entlang des Hüppelswicker Weges. Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Betriebsgelände eines Autohauses mit Autoreparaturwerkstatt. 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. 0,98 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 Planungsrechtliche Vorgaben**

### **• Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt für das Plangebiet im Westen „Gewerbefläche“ und im östlichen Teil „Wohnbauflächen“ dar. Die nördlich des Druffels Weges gelegenen Flächen sowie die östlich angrenzenden Flächen sind als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Westlich sowie südlich angrenzend an das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan weitere „Gewerbeflächen“ dar.

Gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB erfolgt nach Abschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens für den westlichen Teilbereich des Plangebietes 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“. Der östliche Teil des Plangebietes sowie die nördlich des Druffels Weges gelegenen Flächen sind als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Künftig überlagert der Bebauungsplan Nr. 128 „Erweiterung Wohnen am Druffels Weg“ in einem Teilbereich 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. Die östlich an das ehemals gewerblich genutzte Grundstück angrenzenden Flächen bis zum Hüppelswicker Weg wurden in die Planung einbezogen, um nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung planerisch eine Intensivierung der Ausnutzbarkeit dieser Flächen für weitere Wohnnutzung vorzubereiten. Vor diesem Hintergrund wurde das Plangebiet in östlicher Richtung bis zum Hüppelswicker Weg erweitert.

Entlang des Druffels Weges ist auf den ehemals gewerblich genutzten Flächen 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 8 Wohneinheiten und zum Druffels Weg vorgelagerten Stell-

plätzen.

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. Für die Flächen zum Hüppelswicker Weg erfolgt eine Ausweitung der überbaubaren Flächen nach Westen und eine Aufhebung des bisher an der Grenze zu dem Gewerbegebiet festgesetzten Pflanzstreifens. Für das im Kreuzungsbereich Hüppelswicker Weg / Druffels Weg gelegene Grundstück ergibt sich damit die Möglichkeit eines weiteren Bauplatzes, erschlossen vom Druffels Weg. Bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Bereich entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer am Bestand orientierten Baukörperhöhe festgesetzt.

### **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 Plangebietes eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO (sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe) 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 Grundflächenzahl für den Flächen am Hüppelswicker Weg (WA 3) wird im Sinne einer intensivierten Ausnutzbarkeit

der Grundstücke ebenfalls mit 0,4 (bisher 0,3) festgesetzt.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist vor dem Hintergrund der festgesetzten Grundflächenzahl und Geschossigkeit zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung entbehrlich und wird daher für die Flächen am Hüppelswicker Weg (WA 3) ebenfalls aufgehoben.

### **3.3 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 sowie entlang des Hüppelswicker Wegs (WA 3) 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.

Für die entlang des Hüppelswicker Wegs gelegenen Flächen (WA 3) wird entsprechend dem vorhandenen Bestand eine maximale Baukörperhöhe von 95,30 m ü. NHN (im südlichen Teilbereich) bzw. 94,0 m ü. NHN im nördlichen Teil festgesetzt.

### **3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauweise wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept innerhalb der mit WA (1) gekennzeichneten Flächen als Einzelhausbebauung und innerhalb des rückwärtigen Bereiches des Plangebietes (WA 2) sowie am Hüppelswicker Weg (WA 3) 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.

Für die Flächen am Hüppelswicker Wegs (WA 3) wird das bisher festgesetzte Baufeld nach Westen erweitert, um rückwärtige Erweiterungen der Gebäude zu ermöglichen. Im Kreuzungsbereich zum Druffels Weg werden die überbaubaren Flächen bis auf 3,0 m an die Grundstücksgrenze herangeführt, um so eine weitere Bebauungs-

möglichkeit ausgehend vom Druffels Weg zu schaffen. NHN (im südlichen Teilbereich) bzw. 94,0 m ü. NHN im nördlichen Teil festgesetzt.

### **3.5 Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**

Im Bebauungsplan wird für die zum Druffels Weg orientierten Flächen (WA 1) Flächen festgesetzt, dass je Wohngebäude max. 8 Wohneinheiten zulässig sind, um in diesem Bereich die geplanten Mehrfamilienhäuser zuzulassen. Im rückwärtigen Bereich wird demgegenüber die Zahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt, um eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke sowie negative städtebauliche Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der gering dimensionierten Erschließungsstraße zu vermeiden.

Für die am Hüppelswicker Weg gelegenen Flächen (WA 3) wird entsprechend der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten verzichtet.

### **3.6 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.

### **3.7 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 im Bebauungsplan festgesetzte Gliederung zwischen den Mehrfamilienhäusern am Druffels Weg und den im rückwärtigen Teil geplanten Wohnbauflächen soll auch in der Gebäudekubatur ihren Ausdruck finden. Daher wird für beide Teilbereiche eine unterschiedliche Dachform festgesetzt.  
Für die Bebauung an der Daruper Straße wird eine Gestaltung mit Flachdächern oder gering geneigten Dächern ( $0^{\circ}$  –  $5^{\circ}$ )

vorgesehen, um einerseits die Raumkante zum Druffels Weg in einer modernen Formensprache zu markieren und gleichzeitig die Entwicklung großer Gebäudehöhen, die sich aufgrund der in diesem Bereich größeren Gebäudetiefen bei geneigten Dächern ergeben könnten, zu vermeiden.

Für die südlich anschließenden Wohnbauflächen sollen demgegenüber lediglich übermäßig hohe Dachflächen vermieden werden. Daher wird die Dachneigung hier auf 0° – 30° begrenzt. Für die mit WA 3 gekennzeichneten Flächen entlang des Hüppelswicker Weges sind entsprechend dem baulichen Bestand Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° – 55° zulässig.

- Die Außenwandflächen der Hauptgebäude, in den mit WA 1 und WA 3 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind einheitlich mit Sicht-/Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) oder mit weißem oder grauem Putz zu gestalten, um insbesondere zum Druffels Weg ein Einfügen der Bebauung in die umgebende Bebauung zu gewährleisten.
- Die Dacheindeckung der geneigten Dächer (> 22°) hat mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot, anthrazit oder schwarz mit nicht glänzender Oberfläche entsprechend der umgebenden Bebauung zu erfolgen, um andere für den Stadtraum untypischen Dachfarben (z.B. blau, grün) zu vermeiden.
- In den mit WA 1 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind im Bereich der zum Druffels Weg orientierten Gebäudeseiten Balkone unzulässig.
- In der mit WA 2 gekennzeichneten Fläche des Plangebietes sind als Einfriedung der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum nur Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Zäune sind nur hinter der Abpflanzung, von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar, in gleicher Höhe zulässig. In dem mit WA 2 gekennzeichneten Bereich 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.
- Um Einwirkungen aus der gewerblichen Nutzung der westlich angrenzenden Flächen auf die Gartenzonen der geplanten Wohnnutzungen (WA 1 und WA 2) weitestgehend zu minimieren, wird festgesetzt, dass entlang der westlichen Grenze des Plangebietes (zum Flurstück 1079, Flur 15, Gemarkung Coesfeld-Stadt) als Einfriedung eine mind. 1,80 m

hohe massive, geschlossene Wand mit einem Flächengewicht von mindestens 10kg/qm zu errichten ist.

#### **4 Erschließung**

Die Erschließung des westlichen Teils 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.

Mit Ausnahme dieser Zufahrt wird im Bereich des WA 1 ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf dem Druffels Weg durch die Anlage weiterer Ausfahrten zu vermeiden.

Die Flächen im östlichen Teil des Plangebietes (WA 3) können, wie bisher, über den Druffels Weg bzw. Hüppelswicker Weg erschlossen werden. In diesem Teil wird im Kreuzungsbereich Druffels Weg / Hüppelswicker Weg sowie in den gekennzeichneten Sichtfeldern ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

##### **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 (Stammumfang mind. 16 – 18 cm) 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 mittelstämmiger heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen ist. Für die bereits bebauten Flächen am Hüppelswicker Weg, wird von diesen Festsetzungen abgesehen, da hier bereits intensiv durchgrünte große Gartenflächen vorhanden sind.

### **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 (Grundflächenzahl) innerhalb des Plangebietes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes deutlich 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.

\* 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

Auch im Sinne des allgemeinen Artenschutzes wäre es wünschenswert, wenn die Baufeldräumung und die Gehölzentnahmen nicht in den Brut- und Aufzuchszeiten (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 Aufzuchszeiten 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**

Der westliche Teil des Plangebietes wurde ehemals durch eine Druckerei gewerblich genutzt. Im Altlastenkataster und Kataster über schädliche Bodenveränderungen des Kreises Coesfeld 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.

- **Gewerbelärm**

Als Grundlage für die Ermittlung des Gewerbelärms des angrenzenden vorhandenen Autohauses mit Reparaturwerkstatt wurden die aktuellen Genehmigungsunterlagen zu Grunde gelegt. 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 54 dB (A) tags und unterschreiten damit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete um mindestens 1 dB (A).

Im Rahmen der gutachterlichen Betrachtung wurde im Hinblick auf mögliche Erweiterungen des Betriebes auch eine Betriebserweiterung im 2-Schichtbetrieb bis 20.00 Uhr untersucht, wobei das Werkstatttor weiterhin in östlicher Richtung auf das Plangebiet ausgerichtet ist. In diesem Szenario ergibt sich für die geplante Wohnbebauung eine maximale Lärmbelastung von 55 dB(A), die sich damit weiterhin im Bereich der zulässigen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete bewegt.

Als weitere Option wurde eine Nachtanlieferung an der Nordseite Betriebes über die bestehende Zufahrt zum Druffels Weg untersucht. Auf Basis dieser mit dem Betrieb abgestimmten Möglichkeiten einer Nachtanlieferung ist festzustellen, dass auch hier die Immissionsrichtwerte von 40 dB (A) in der Nachtzeit eingehalten werden.

Vor dem Hintergrund der zur Tag- und Nachtzeit ausgeschöpften Beurteilungspegel wird zur Vermeidung von späteren Nutzungskonflikten im Sinne des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme auf Empfehlung des Gutachtens die Festsetzung in den Bebauungsplan

\* Schalltechnische Untersuchung gem. DIN 18005/07.02 Schallschutz im Städtebau – Bebauungsplan Nr. 128 „Erweiterung Wohnen am Druffels Weg“, Projekt 70 067/13, Planungsbüro für Lärmschutz, Senden, März 2014

aufgenommen, dass für die unmittelbar angrenzend an das Flurstück 1079, Flur 15 gelegenen Baugrundstücke an den nach Westen orientierten Fassaden keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm, d.h. keine bzw. nicht zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen, angeordnet werden dürfen.

Darüber hinaus wurden im Bebauungsplan im Sinne einer vorbeugenden Maßnahme zur Minimierung möglicher Einwirkungen der gewerblichen Nutzung auf die Nutzung der angrenzenden Gartenzonen der geplanten Wohnbebauung festgesetzt, dass am westlichen Rand des Plangebietes eine Einfriedung als geschlossene Wand zu errichten ist (s. Pkt. 3.7).

Unter Berücksichtigung dieser genannten Maßnahmen, ist davon auszugehen, dass durch die vorgesehene Entwicklung eines Wohngebietes im Plangebiet keine Nutzungseinschränkungen des westlich angrenzenden Betriebes ausgelöst werden.

- Verkehrslärm

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 18005 in Teilbereichen des Plangebietes überschritten werden.

Die max. Beurteilungspegel im Nahbereich des Druffels Weges betragen 62 dB (A) tags und 54 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 reduzieren, 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 pas-

sive 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 und WA 3 gelegenen Wohngebäude sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, um eine ungestörte Nachtruhe zu gewährleisten.

Darüber hinaus sind die Grundrisse der Wohngebäude, die im WA 1 und WA 3 innerhalb der Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III und IV errichtet werden so zu gestalten, dass an den zum Verkehrsweg zugewandten Fassaden nur Wohn- und Nebenräume vorgesehen werden (Schallschutzgrundrisse). Schlafräume sind ausnahmsweise zulässig, wenn keine Fenster in der Nordfassade angeordnet werden. Dabei sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß zu beachten.

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	0,98 ha	–	100,0 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	0,91 ha	–	92,9 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,07 ha	–	7,1%

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Coesfeld  
Coesfeld, im März 2014

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