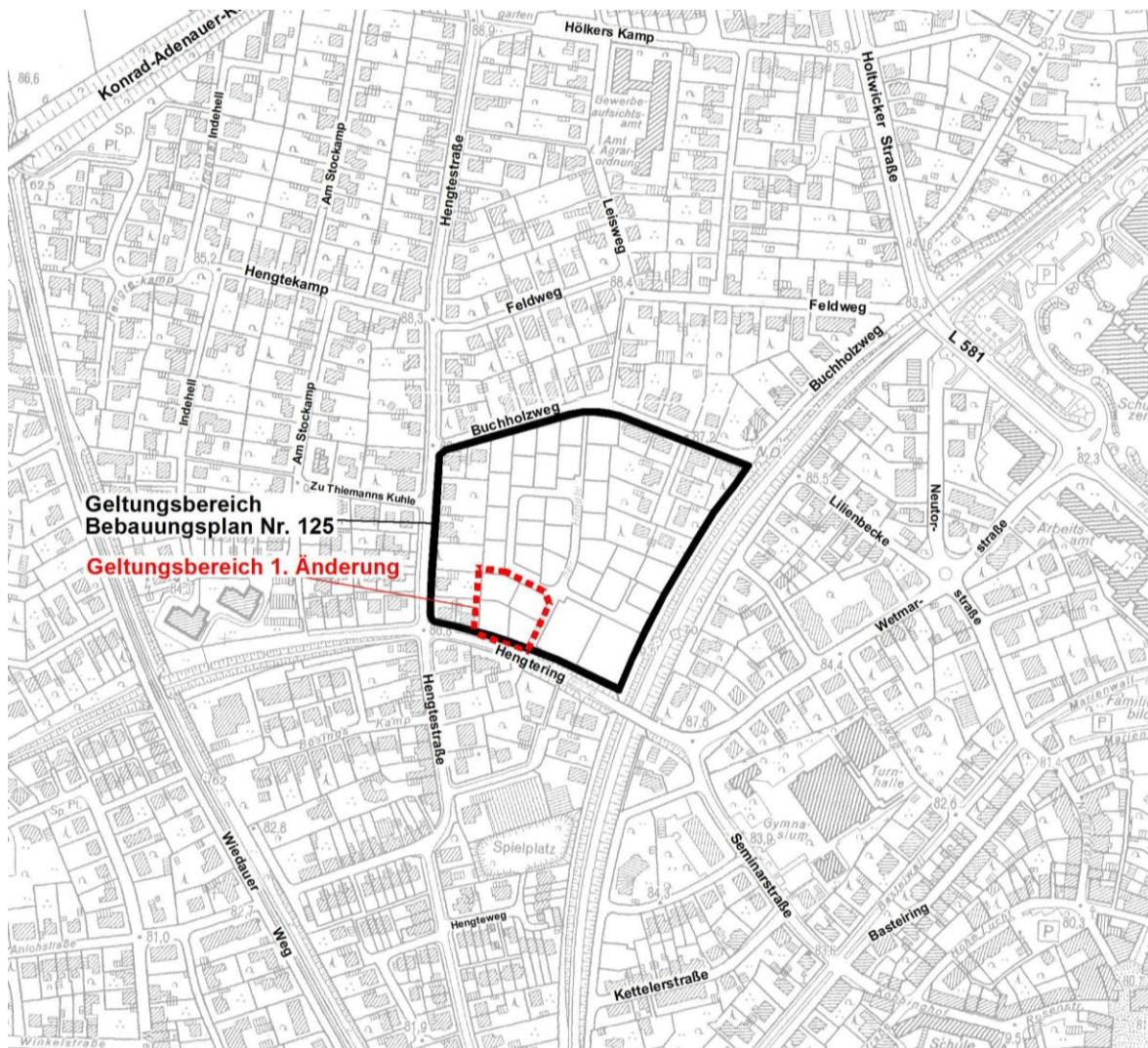


## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 125 „Wohnquartier Hengte“

### -1. Änderung-

Stand: Februar 2016



Übersichtsplan



## Inhalt

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>Planungsanlass und Ziele der Stadtentwicklung   <a href="#">Änderungspunkte</a></b> | <b>1</b>  |
| <b>2.</b>  | <b>Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches</b>                        | <b>2</b>  |
| <b>3.</b>  | <b>Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen</b>                         | <b>2</b>  |
| <b>4.</b>  | <b>Bestandsbeschreibung</b>  | <b>3</b>  |
| <b>5.</b>  | <b>Städtebauliches Konzept</b>   | <b>3</b>  |
| <b>6.</b>  | <b>Verkehrliche Erschließung und Auswirkung der Planung</b>                            | <b>4</b>  |
| <b>7.</b>  | <b>Festsetzungen des Bebauungsplans</b>  | <b>5</b>  |
| 7.1        | <i>Art der baulichen Nutzung</i>   | 5         |
| 7.2        | <i>Maß der baulichen Nutzung</i>   | 6         |
| 7.3        | <i>Höhenlage der Gebäude</i>   | 6         |
| 7.4        | <i>Überbaubare Grundstücksflächen</i>  | 6         |
| 7.5        | <i>Höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden</i>                        | 7         |
| 7.6        | <i>Flächen für Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen</i>                     | 8         |
| 7.7        | <i>Verkehrsflächen</i>   | 8         |
| 7.8        | <i>Passive Schallschutzmaßnahmen</i>   | 8         |
| 7.9        | <i>Grünordnerische Festsetzungen</i>   | 9         |
| 7.10       | <i>Gestalterische Festsetzungen</i>  | 9         |
| <b>8.</b>  | <b>Umweltbelange</b>   | <b>9</b>  |
| 8.1        | <i>Immissionsschutz</i>  | 10        |
| 8.2        | <i>Bodenschutz / Grundwasserschutz</i>   | 10        |
| 8.3        | <i>Klimaschutz</i>   | 10        |
| 8.4        | <i>Artenschutz</i>   | 11        |
| <b>9.</b>  | <b>Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung</b>                                   | <b>12</b> |
| <b>10.</b> | <b>Sonstige Belange</b>  | <b>13</b> |

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| 10.1       | <i>Bodendenkmäler</i>                              | 13        |
| 10.2       | <i>Boden, Bodensanierung und Bodenaufbereitung</i> | 13        |
| 10.3       | <i>Kampfmittel</i>                                 | 13        |
| <b>11.</b> | <b>Bodenordnende Maßnahmen</b>                     | <b>13</b> |
| <b>12.</b> | <b>Realisierung und Kosten</b>                     | <b>14</b> |
| <b>13.</b> | <b>Flächenbilanz</b>                               | <b>14</b> |
| <b>14.</b> | <b>Anlagen, Gutachten und Fachbeiträge</b>         | <b>14</b> |

## 1. Planungsanlass und Ziele der Stadtentwicklung

Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken wurde der Bebauungsplan Nr. 125 „Wohnquartier Hengte“ aufgestellt und im Jahr 2014 rechtskräftig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft nur einen Teilbereich – ca. 2.300 m<sup>2</sup> - dieses Bebauungsplanes. Der Änderungsbereich ist bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Ausweisung wird beibehalten. Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist in den beigefügten Planunterlagen gekennzeichnet. Beabsichtigt ist der Bau einer Kindertagesstätte, die für die Deckung des Bedarfs dringend benötigt wird.

### Änderungspunkte:

4.2 In den Bereichen A und B darf der Vorgartenbereich mit max. einem Stellplatz außer der Garagen- / Carportzufahrt genutzt werden. Als Vorgartenbereich gilt die Fläche zwischen der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHN EINHEITEN IN WOHN GEBÄUDEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Bereichen A und B sind je Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig.

Die textlichen Festsetzungen 4.2 und 5. entfallen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 125 „Wohnquartier Hengte“.

Der Bedarf zur Errichtung einer Kindertagesstätte wurde bereits durch den Ausschuss für Jugend, Familie, Senioren der Stadt Coesfeld mit Beschluss vom 27.10.2015 festgestellt. Erforderlich ist eine Kapazität von 3 - 4 Gruppen (60 – 75 Plätze). Bereits im Jahr 2013 wurde das Erfordernis erkannt. Seitdem versucht die Stadt Coesfeld in Abstimmung mit möglichen Trägern der Einrichtung geeignete Standorte zu finden. Der prognostizierte Bedarf hat sich zwischenzeitlich bestätigt. Eine Interimslösung konnte nur für 2 Gruppen gefunden werden. Weitere Plätze und letztendlich eine befriedigende Gesamtlösung sind nur durch den Bau einer zusätzlichen Kindertageseinrichtung zu schaffen.

Als Standort für eine zusätzliche Einrichtung kommt das städtische Grundstück im Wohnquartier Hengte in Betracht. Die Lage entspricht der räumlichen Bedarfssituation. Die Größe und die straßenverkehrliche Situation ermöglichen die Unterbringung von bis zur vier Gruppen auf 2 Nutzungsebenen.

Die Bebauungsplanänderung ist erforderlich, um die beschriebene Nutzung zu ermöglichen. Falls mittel- oder langfristig der heute vorhandene Bedarf nicht mehr besteht, ist schon heute eine wohnbauliche Nachnutzung des Gebäudes geplant. In soweit handelt es sich insgesamt um ein stimmiges Gesamtkonzept, das an der vorgesehenen Stelle im Stadtgebiet auch richtig untergebracht ist.

Die Ziele der Stadtentwicklung sollen mit dem verbindlichen Bebauungsplan Nr. 125 „Wohnquartier Hengte“ - 1. Änderung - im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB umgesetzt werden.

Durch die in den letzten Jahren geänderte Gesetzgebung ist der § 13a in das Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommen worden. Es handelt sich dabei um ein „beschleunigtes Verfahren“ das für Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden kann, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.

Nach Prüfung der gesetzlich vorgegebenen Rahmenbedingungen sind die Beteiligten zu der Auffassung gelangt, dass die Vorgaben zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind. Die zulässigen Größen- und Leistungswerte werden nicht überschritten. Es sind keine Vorhaben geplant, die eine Verpflichtung zur Umweltverträglichkeitsprüfung begründen oder nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Bereiche betreffen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von relevanten Schutzgütern liegen ebenfalls nicht vor.

Die Umweltprüfung entfällt und die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Planung entstehen, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## 2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt gut 500 m nordwestlich des Coesfelder Innenstadtkerns am Hengtering.

Es wird begrenzt:

- im Norden und Osten durch die Straße *Auf der Hengte*,
- im Süden durch die Straße *Hengtering*,
- im Westen durch die östlichen Grenzen des Grundstücks *Hengtestraße 44* und durch die östliche Grenze des Grundstücks *Hengtering 12*.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 34, Flurstücke 947,948,949,950.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den Planunterlagen und aus dem Übersichtsplan auf den ersten Seiten der Begründung.

## 3. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen

### **Regionalplan**

Der geltende Regionalplan Münsterland stellt den Planbereich als „Wohnsiedlungsbereich“ dar.

### **Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 1975 stellte den Planbereich als Wohnbaufläche (W) und als Fläche Gemeinbedarf (zu sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) dar. Die gesamte Fläche ist zwischenzeitlich als Wohnbauland entwickelt worden. Der Flächennutzungsplan ist dementsprechend nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens (Bebauungsplan Nr. 125) im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst worden. Diese Anpassung ist seit längerem vollzogen. Der gesamte Bereich ist somit Wohnbaufläche.

Die Entwicklung aus den übergeordneten Planungen ist damit sichergestellt.

### **4. Bestandsbeschreibung**

Durch die vorangegangene Bauleitplanung ist der gesamte Bereich des ehemaligen Sportplatzes bereits als Wohnbaufläche entwickelt. Die 1. Änderung ist lediglich erforderlich um die inzwischen konkretisierten Anforderungen an die Nutzung als Kindertagesstätte und die evtl. wohnbauliche Nachnutzung nach der Beendigung der Erstnutzung zu ermöglichen. Beide Nutzungsformen sind jedoch generell im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Wesentliche Veränderungen gegenüber den heutigen Festsetzung erfolgen nicht. Es ist beabsichtigt die Festsetzung zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten und zur vorgeschriebenen Vorgartennutzung aufzuheben.

### **5. Städtebauliches Konzept**

Bei dem städtebaulichen Konzept wurde bereits frühzeitig auch eine Nutzung des Bereiches B als Kindertagesstätte in die Überlegungen mit einbezogen. Neu ist in diesem Zusammenhang die Absicht, nach Beendigung dieser Nutzung eine Umwandlung in eine wohnbauliche Nutzung (Geschosswohnungsbau) zu erreichen. Um diese sinnvolle Nachnutzung zu ermöglichen, wird die Festsetzung bzgl. der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten aufgehoben. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Der Bereich C im Bebauungsplan Nr. 125, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, enthält ebenfalls keine Vorgabe zu den Wohneinheiten. Beabsichtigt ist dort die Errichtung von „Mehrgenerationenhäusern“ auch als Geschosswohnungsbau.

Aufgrund der räumlichen Situation und der vorhandenen Freiräume ist eine ortstypische Verdichtung nicht zu erwarten. Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 sind dazu auch keine Einwendungen vorgebracht worden.

Aufgrund der räumlichen Lage im Wohnquartier – im direkten Zufahrtsbereich vom Hengtering – und wegen der Größe der zur Verfügung stehenden Fläche bestehen auch keine Bedenken hinsichtlich des Zu- und Abgangsverkehrs. Im Rahmen der Maßnahmengenehmigung (Baugenehmigung) ist die Aufgabe eine für das Wohngebiet insgesamt verträgliche Lösung zu finden unzweifelhaft zu bewältigen.

Die Grundstücke bieten ausreichende Flächenreserven und befinden sich im Eigentum der Stadt Coesfeld. Um hier mehr Flexibilität für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze zu erhalten, ist die textliche Festsetzung bzgl. der Anordnung der Stellplätze im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze ebenfalls aufzuheben.

Die Bereiche in denen aus straßenverkehrlichen Belangen keine Ein- und Ausfahrten zugelassen werden können, sind weiterhin gekennzeichnet. Dort ist auch weiterhin keine Zufahrt auf das Grundstück möglich.

Vorgesehen ist ein gegliederter, zweigeschossiger Baukörper mit einem Flachdach oder mit einem flach geneigten Dach (max. 25° Dachneigung), der sich in die anschließende Einfamilienhausbebauung städtebaulich gut einfügen wird.

Die weiteren Belange des Bebauungsplanes Nr. 125 „Wohnquartier Hengte“ sind durch die 1. Änderung nicht betroffen.

## 6. Verkehrliche Erschließung und Auswirkung der Planung

Bezüglich der Verkehrsanbindung des neuen Wohnquartiers gab es bereits Vorüberlegungen und Voruntersuchungen, die vom Fachbereich 60 der Stadt Coesfeld im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 erfolgt sind.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine gravierenden Änderungen. Es ist lediglich mit einer verträglichen Verkehrszunahme durch den Zu- und Abgangsverkehr durch die Nutzung der Gebäude als Kindertagesstätte zu rechnen. Unter Berücksichtigung der bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 beschriebenen Rahmenbedingungen kann festgestellt werden, dass die Wohngebietsverträglichkeit der Kindertagesstätte in jedem Fall zu gewährleisten ist.

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt unmittelbar über die Straße Hengtering. Der Änderungsbereich befindet sich direkt im Einfahrtsbereich zum Wohngebiet. Daraus resultiert, dass die Verkehre nicht das gesamte Wohngebiet befahren müssen, um das Wohnquartier wieder zu verlassen. Eine unzumutbare Beeinträchtigung für die Bewohner des Gebietes kann aus diesem Grund ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Maßnahmengenehmigung (Baugenehmigung) ist die Aufgabe eine für das Wohngebiet insgesamt verträgliche Lösung zu finden unzweifelhaft zu bewältigen. Die Grundstücke bieten ausreichende Flächenreserven und befinden sich im Eigentum der Stadt Coesfeld.

Die Hengtestraße, der Hengtering und die Wetmarstraße dienen dem übergeordneten Straßennetz und übernehmen bereits heute die Funktion von Sammelstraßen (Haupterschließungsstraßen). Sie dienen nicht alleine der Erschließung der angrenzenden Grundstücke, sondern nehmen auch Verkehr in die angrenzenden Wohngebiete auf. Darüber hinaus stellen insbesondere der Hengtering und die Wetmarstraße eine wichtige Schulwegverbindung dar.



Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen nennen für Anlieger- oder Wohnstraßen – hier die Straße Auf der Hengte - eine Verkehrsbelastung von 150 bis 400 Kfz/h. Sammelstraßen können eine Verkehrsbelastung von 400 bis 800 Kfz/h aufweisen. Der Vergleich mit den tatsächlichen Verkehrsbelastungen belegt, dass das Verkehrsniveau im Gebiet allgemein – gemessen an der Verkehrsfunktion - eher als niedrig einzuschätzen ist.

Durch das neue Wohngebiet werden ca. 440 Kfz-Fahrten je Tag ausgelöst. Wobei sich diese Anzahl durch die Nutzung als Kindertagesstätte auf ca. 500 Kfz-Fahrten je Tag erhöhen wird. Eine deutlichere Erhöhung ist nicht anzunehmen, da viele Kinder aus der näheren Umgebung die Einrichtung nutzen werden. Das Bringen und Abholen der Kinder wird in vielen Fällen fußläufig oder mit dem Fahrrad erfolgen. Dies entspricht dann ca. 45 Kfz-Fahrten in der Spitzenstunde. Selbst wenn diese 45 Fahrten komplett zu den oben genannten Verkehrsbelastungen hinzu gerechnet werden, liegen alle Straßen weiterhin auf einem relativ niedrigen Niveau. In der Praxis wird sich der Verkehr auf zwei Richtungen verteilen. 45 Fahrten in eine Richtung stellen also die absolut maximal anzunehmende Mehrbelastung für einen Straßenabschnitt dar, die in der Praxis nicht auftreten wird.

Radfahren im Mischverkehr auf der Fahrbahn ist unabhängig von den Fahrbahnbreiten bis zu einer Belastung von 400 Kfz/h als verträglich anzusehen. Alle Straßenabschnitte bleiben auch unter Berücksichtigung des neuen Wohngebietes unterhalb dieses Belastungswertes. Insofern ist das Radfahren auf der Fahrbahn weiterhin als unkritisch anzusehen, von einem gesteigerten Gefahrenpotenzial kann auch für den Schülerverkehr nicht ausgegangen werden. Dies lässt insgesamt den Schluss zu, dass unter dem Aspekt der Verkehrsbelastung alle Straßen in der Lage sind, die geringe zusätzliche Verkehrsbelastung durch eine Kindertagesstätte in der beschriebenen Größenordnung aufzunehmen.

Weitere Entscheidungen (Straßenbreiten, Ausgestaltung der Straße, Einmündungsbereich, ...) wurden bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 getroffen und gelten unverändert weiter.

## 7. Festsetzungen des Bebauungsplans

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich sowie auch für das gesamte Plangebiet wird weiterhin als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Damit bleiben quartiersbezogene Möglichkeiten zu funktionalen Mischungen zulässig. Hierzu gehört auch die Nutzung einer Fläche als Kindertagesstätte. Die Errichtung einer Kindertagesstätte ist als Anlage für soziale Zwecke im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig und verstößt weder gegen das Gebot der Gebietsverträglichkeit noch gegen das Rücksichtnahmegebot.

Weitere Veränderungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung ergeben sich durch die 1. Änderung nicht.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

- die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze der GRZ für WA-Gebiete. Damit wird sichergestellt, dass eine flächensparende Bebauung realisiert werden kann, die eine ausreichende Durchgrünung zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse gewährleistet.

Die Hauptbaukörper im Änderungsbereich B sind weiterhin zwingend mit zwei Vollgeschossen zu errichten. Als Dachform ist weiterhin das Flachdach bzw. das flach geneigte Pult- oder Satteldach festgesetzt. Die Firsthöhe / Gebäudehöhe ist dementsprechend auf max. 10,50 m, die Traufhöhe auf max. 7,50 m festgesetzt. Die zwingende Festsetzung der Zweigeschossigkeit dient einer angemessenen Verdichtung des Wohngebietes und gewährleistet eine homogene Höhenentwicklung im Quartier. Diese Vorgaben gelten auch für die 1. Änderung unverändert weiter.

## 7.3 Höhenlage der Gebäude

Als unterer Bezugspunkt der Gebäudehöhenfestsetzungen wird unverändert gem. § 9 Abs. 3 BauGB die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (OKFF) auf einer Höhe von 0,25 - 0,50 m über der Gradiente der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen in Höhe des Hauseinganges, festgelegt. Diese Festsetzung gewährleistet eine einheitliche Höhenentwicklung im Baugebiet und stellt gleichzeitig sicher, dass die Eingänge der Wohngebäude gegen Überflutung geschützt sind.

## 7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen weiterhin gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen in Form von großen, zusammenhängenden Baufeldern festgesetzt. Beibehalten wird für den Änderungsbereich, gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, die Festsetzung der offene Bauweise einzig in Form von Einzelhäusern. Hiermit ist ein hohes Maß an Flexibilität bei der Aufteilung der Grundstücke gewährleistet.

## 7.5 Höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist durch den Bebauungsplan Nr. 125 begrenzt worden. Diese Begrenzung wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben. Die Beschränkung für die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden sollte eine zu starke Verdichtung des Wohngebietes verhindern.

Auf dem insgesamt ca. 2.300 m<sup>2</sup> große Grundstück war ursprünglich die Errichtung von 4 Einzelhäusern (mit jeweils max. 2 Wohneinheiten) auf 4 einzelnen Grundstücken angedacht und durch den Bebauungsplan vorgeschlagen. Damit hätten insgesamt maximal 8 Wohneinheiten auf der Gesamtfläche, städtebaulich vertretbar, entstehen können.

Die Aufteilung in einzelne Parzellen muss jetzt entfallen, um für den Bau der Kindertagesstätte die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Ein zusammenhängender Baukörper über mehrere Grundstücke ist nach § 4 der Landesbauordnung NW nicht zulässig. Man könnte dieser Unzulässigkeit zwar mit einer Vereinigungsbaulast begegnen, da aber eine Gesamtgrundstücksnutzung vorgesehen ist, kann dieser Aufwand vermieden werden.

Aufgrund der derzeitigen Prognosen besteht durchaus die Möglichkeit, dass mittel- oder langfristig der Bedarf für die Kinderbetreuung nicht mehr im heutigen Umfang vorhanden sein wird. Für diesen Fall ist bereits heute über eine Nachfolgenutzung nachgedacht worden. Das Gebäude könnte dann wohnbaulich weiter genutzt werden. Die für den Bau der Kindertagesstätte zu erwartende Baumasse wäre geeignet ca. 8 Wohneinheiten mit jeweils ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu realisieren. Die Aufteilung in kleinere Einheiten dürfte aufgrund der Vorgaben durch die vorhandene Bausubstanz eher unwahrscheinlich sein. Diese unbedingt sinnvolle Nachnutzung wäre nicht möglich, wenn die Festsetzung – maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude – weiterhin gültig wäre. Die für die Kindertagesstätte erstellte Bausubstanz soll mit möglichst wenigen baulichen Veränderungen um genutzt werden. Damit ist weiterhin von einem zusammenhängenden Baukörper auszugehen, der dann mehr als 2 Wohneinheiten hätte. Um der Situation zu begegnen ist die Festsetzung aufzuheben.

Eine stärkere Verdichtung mit Wohneinheiten als ursprünglich angedacht, findet somit in keinem Fall statt. Die Grundzüge der Planung sind weiter bestätigt. Eine ortsuntypische Situation ist nicht zu erwarten, zumal die weiteren Festsetzungen wie z. B. die Grundflächenzahl und die Höhenbeschränkungen unverändert gelten und dazu beitragen eine übermäßige Verdichtung auszuschließen.

## 7.6 Flächen für Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen

Festsetzungen zu Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind nur für die neu geplanten Einfamilienhäuser in den Bereichen A und B getroffen worden. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes entfällt nur für den Änderungsbereich die textliche Festsetzung

- 4.2 In den Bereichen A und B darf der Vorgartenbereich mit max. einem Stellplatz außer der Garagen- / Carportzufahrt genutzt werden. Als Vorgartenbereich gilt die Fläche zwischen der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

Diese Festsetzung zielte darauf ab für die ursprünglich angedachten Einfamilienhäuser, Regelungen zur Vorgartengestaltung und für Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen aufzunehmen, um die städtebauliche Ordnung sicher zu stellen.

Aufgrund der veränderten Absichten – es sollen im Änderungsbereich keine Einfamilienhäuser mehr errichtet werden - geplant ist vorrangig die Nutzung des Grundstücks als Kindertagesstätte – besteht hier keine Notwendigkeit mehr für diese Festsetzung. Darüber hinaus kann nur mit dem Wegfall dieser Vorgabe eine der Situation angepasste Planung für die notwendigen Stellplätze zum Abholen und Bringen der Kinder erfolgen. Weiterhin hat der Ausschluss von Grundstückszufahrten an kritischen Stellen auch zukünftig Bestand. Der Bebauungsplan enthält unverändert eine Kennzeichnung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten.

Aufgrund der beschriebenen Rahmenbedingungen ist die Erhaltung des städtebaulichen Grundkonzeptes auch mit Wegfall der textlichen Festsetzungen 4.2 weiterhin gewährleistet.

## 7.7 Verkehrsflächen

Die Straßen im Plangebiet werden als öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (entspricht einer Spielstraße mit „blauem Schild“) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Im Einmündungsbereich der Straße Auf der Hengte zum Hengetering sowie an den Kreuzungs- und Kurvenbereichen der Planstraßen werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet eine übersichtliche und verkehrssichere Anordnung der Zufahrten auf die Baugrundstücke. Diese Festsetzung wird auch für den Bereich der 1. Änderung beibehalten.

## 7.8 Passive Schallschutzmaßnahmen

Die Lärmauswirkungen der angrenzenden Verkehrsstraßen und der Bahnstrecke, sowie die Zusatzbelastung durch den Verkehrslärm des geplanten Wohnquartiers wurden in einem Schallgutachten (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Senden 2014) untersucht.

Laut Gutachten sind wegen des Verkehrslärms Festsetzungen zum passiven Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich dazu keine Veränderungen, die eine weitere gutachterliche Überprüfung erfordern. Die Festsetzungen gelten unverändert weiter.

## 7.9 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Durchgrünung des Baugebietes wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum (heimische, standortgerechte Bäume 2. Ordnung, Stammumfang in 1,00 m Höhe 16-18 cm) oder ein Obstbaum anzupflanzen ist. Diese Festsetzung gilt auch für den Änderungsbereich.

Die festgesetzten Anpflanzungen und die zu erhaltenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ein eventueller Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

## 7.10 Gestalterische Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Gebäudehöhe, zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen bestimmt. Weitere gestalterischen Regelungen werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 86 BauO NRW getroffen und beziehen sich auf Festsetzungen zur Fassadengestaltung, zur Dachform und Dachgestaltung sowie zur Gestaltung der Vorgärten. Die Festsetzung zur Fassadengestaltung erfolgt für alle Bereiche A bis D des Plangebietes, um eine harmonische Gestaltung in diesem kleinen Wohnquartier zu sichern. Die Festsetzungen gelten auch für den Änderungsbereich unverändert weiter.

## 8. Umweltbelange

Mit der am 01. Januar 2007 erfolgten Neufassung des BauGB ist für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen, gem. § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ein besonderes Verfahren vorzusehen. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen (festgesetzte Grundfläche von weniger als 20 000 m<sup>2</sup>, keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten). Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich oder Ersatz nicht notwendig. Der Bebauungsplan bereitet die Umnutzung eines Sportplatzes vor; es erfolgt keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen. Dennoch sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten und die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich hier keine neuen Erkenntnisse oder Veränderungen.

## 8.1 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Lärmauswirkungen der angrenzenden Verkehrsstraßen und der Bahnstrecke sowie die Zusatzbelastung durch den Verkehrslärm des geplanten Wohnquartiers wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 in einem Schallgutachten (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Senden 2014) untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen keine unzulässigen Beeinträchtigungen für die Wohnnutzungen auftreten. Die Festsetzungen gelten auch für den Änderungsbereich B unverändert weiter. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Veränderungen, die eine gutachterliche Neubewertung erfordern.

## 8.2 Bodenschutz / Grundwasserschutz

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet wurde bisher als Sportplatz genutzt. Zusätzlich ermöglicht der vorliegende Bebauungsplan eine Hinterlandbebauung oder Anbaumöglichkeit der z.T. sehr tiefen Gärten der bestehenden Wohnbebauung entlang der Hengtestraße und des Buningwegs. Der ehem. Sportplatz war laut Baugrundgutachten (Gey & John GbR, Münster 2012) zum größten Teil mit einem Aschebelag ausgestattet, bebaut oder versiegelt. Auch in bis zu 5,60 Tiefe unter Geländeoberkante wurde kein Grundwasser festgestellt. Der Untergrund weist eine geringe bis sehr geringe Wasserdurchlässigkeit mit größtenteils hoch wasserstauenden Eigenschaften auf.

Die Entwicklung eines Wohngebiets stellt damit in Bezug auf den Boden- und Grundwasserschutz keine wesentliche Verschlechterung dar. Durch die Aufbereitung der Fläche für den Wohnungsbau sind die teilweise belasteten Sportplatzbeläge abgetragen und ordnungsgemäß entsorgt worden, was eine Verbesserung der Situation darstellt. Die zusätzliche Versiegelung durch zulässige Nutzungen wird zugunsten einer vom Grundsatz her sinnvollen Nachverdichtung des Wohnstandortes in Kauf genommen. Wichtige Infrastrukturangebote in der Innenstadt Coesfelds werden genutzt. Die Inanspruchnahme von bisher ungenutzten Flächen im Außenbereich wird verhindert. Diese Aussagen gelten auch weiterhin für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

## 8.3 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen seit der Novelle des BauGB 2011 dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Das Ziel des Klimaschutzes ist die Minderung der Treibhausgas-Emissionen, die als Hauptursache der globalen Erderwärmung gelten.

Als Klimaanpassung werden Maßnahmen bezeichnet, die dazu dienen, die Folgen des Klimawandels möglichst unbeschadet zu überstehen. Einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen leisten auf der Ebene der Stadtentwicklung kompakte Siedlungsstrukturen, die Vermeidung von Verkehrsemissionen, die Freihaltung der Frischluftschneisen, die Schaffung von Freiflächen und die Reduzierung der Bodenversiegelung; auf Gebäudeebene sind ein geringer Energieverbrauch, die energieeffiziente Wärme- und Kälteerzeugung, die Nutzung regenerativer Energien sowie Dach- und Fassadenbegrünungen zu nennen.

Brachliegende oder untergenutzte Flächen werden einer sinnvollen Neunutzung zugeführt, wodurch die vorhandene Infrastruktur der Coesfelder Innenstadt genutzt und gestärkt wird. Damit wird nachhaltige Siedlungsentwicklung betrieben.

#### 8.4 Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen des Bebauungsplanes Nr.125 „Wohnquartier Hengte“ (natur-aspekte kalfhues, Haltern am See, 2012) und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Mit der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde ermittelt, ob und ggf. bei welchen planungsrelevanten Arten aufgrund ihrer Lebens(raum)ansprüche mit dem Planvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) i.V.m. § 44 (5) BNatSchG ausgelöst werden können. Untersucht wurde eine potenzielle Betroffenheit von planungsrelevanten Arten mit Bindung an die im Plangebiet und Umfeld vorkommenden Lebensräume „Vegetationsarme oder -freie Biotop“, „Gebäude“ und „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“. Berücksichtigt wurden hierbei alle relevanten Wirkfaktoren, die im Zusammenhang mit dem Planvorhaben zum Tragen kommen können.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich dazu keine Veränderungen. Der Bereich wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 bereits mit untersucht. Der Artenschutzbeitrag ist in Auszügen als Anlage zur Begründung beigefügt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann. Die ökologische Funktion der Lebensstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten. Durch das Planvorhaben werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst. Nicht ersetzbare Lebensräume bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten gem. § 19 Abs. 3 BNatSchG werden nicht zerstört.

## 9. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit den erforderlichen Medien (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) erfolgt durch Ergänzung und Erweiterung der vorhandenen Systeme und ist somit grundsätzlich gegeben. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine relevanten Veränderungen.

Eine Löschwasserversorgung des Plangebiets ist gewährleistet. Gemäß dem Technischen Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 ist für Allgemeine Wohngebiete eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h erforderlich. 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 Konzessionsvertrages mit den Stadtwerken aus dem Jahre 1997 (gültig bis 2017). Im Umkreis von 300 m liegen Leitungen in den Straßen mit Löschwassermengen von 48 m<sup>3</sup>/h (Hengtering), mit 96 m<sup>3</sup>/h (Buchholzweg, Buningweg) 192 m<sup>3</sup>/h Hengtestraße. Hydranten zur Entnahme liegen unmittelbar rund um das Plangebiet, im Buchholzweg, Buningweg, in der Hengtestraße und im Hengtering.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch das von der Stadt Coesfeld beauftragte Entsorgungsunternehmen.

Gem. § 51a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Im Bodengutachten (Gey & John GbR, Münster 2012) wurde ermittelt, dass entsprechend der hydrogeologischen Rahmenbedingungen mit einem insgesamt gering bis sehr gering wasserdurchlässigen Baugrund eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer gemäß DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt A 138 (April 2005), im Plangebiet jedoch ausscheidet. Die öffentlichen Straßenflächen sowie die privaten Dachflächen und weitere versiegelte Flächen sind dementsprechend an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzlich enthält der Bebauungsplan folgenden allgemeinen Hinweis zum Überflutungsschutz:

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen.

Diese Vorgaben gelten insgesamt auch weiterhin für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 125 „Wohnquartier Hengte“.



## 10. Sonstige Belange

### 10.1 Bodendenkmäler

Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist im Plangebiet nichts bekannt. Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Erste Erdbewegungen sind zwei Wochen vor Beginn der Stadt Coesfeld und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster mitzuteilen und die Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist auf dem Gelände in unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder einem seiner Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggfs. archäologische Untersuchungen durchführen zu können.

Ein entsprechender Hinweis ist bereits in den textlichen Festsetzungen enthalten und gilt damit auch für den Bereich der 1. Änderung.

### 10.2 Boden, Bodensanierung und Bodenaufbereitung

Die Fläche des Sportplatzes wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens baugrundgutachterlich untersucht (Gey & John GbR, Münster 2012). Es wurden anthropogen aufgefüllte Oberböden, Tennenbeläge, Tragschichten, Frostschutzschichten, Drainschichten der Spielfelder sowie versiegelte Verkehrsflächen angetroffen.

Zu den Bodenklassen und zur umweltrelevanten Beurteilung enthält die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 125 bereits ausführliche Angaben. Diese gelten unverändert auch weiterhin für die Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Auf eine Wiederholung der Texte wird hier verzichtet. Neu Erkenntnisse haben sich nicht ergeben.

### 10.3 Kampfmittel

Für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes hat eine Oberflächensondierung stattgefunden. Die Fläche ist inzwischen für eine Bebauung freigegeben.

Sollten bei Erdarbeiten trotzdem verdächtige Gegenstände festgestellt werden, ist der Kampfmittelräumdienst über die Ordnungsbehörde der Stadt Coesfeld zu benachrichtigen.

## 11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Coesfeld und werden einzeln veräußert.

## 12. Realisierung und Kosten

Die Kosten dieses Bauleitplanverfahrens werden von der Stadt Coesfeld getragen. Diesen Kosten stehen die Einnahmen durch den Verkauf der Flächen gegenüber.

## 13. Flächenbilanz

|                                    |                            |       |
|------------------------------------|----------------------------|-------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) | <b>2.299 m<sup>2</sup></b> | 100 % |
|------------------------------------|----------------------------|-------|

## 14. Anlagen, Gutachten und Fachbeiträge

Für diesen Bebauungsplan wurden folgende Gutachten verwendet:

- natur-aspekte kalfhues: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 125 „Wohnquartier Hengte“, Haltern am See, März 2012 (liegt in Auszügen bei)

Nachfolgende Gutachten wurden für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 „Wohnquartier Hengte“ erstellt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes haben sich keine Belange ergeben, für die eine erneute gutachterliche Bewertung erforderlich gewesen wäre. Insoweit werden diese Gutachten hier nicht erneut beigefügt.

- igb Gey & John GbR: Baugrundgutachten zum Bebauungsplan Nr. 125 „Wohnquartier Hengte“, Münster, April 2012
- igb Gey & John GbR: Gutachterliche Stellungnahme zu ergänzenden umwelttechnischen Untersuchungen als Nachtrag zum Baugrundgutachten vom 09.04.2012, Münster, Juni 2012
- Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH: Schalltechnische Untersuchung gemäß DIN 18005 zum Bebauungsplan Nr. 125 „Wohnquartier Hengte“, Senden, Februar 2014

Die vollständigen Gutachten sind unter [www.coesfeld.de/planung](http://www.coesfeld.de/planung) einzusehen.

Stadtverwaltung Coesfeld  
Aufgestellt im Februar 2016

Der Bürgermeister  
Fachbereich 60 -Planung, Bauordnung, Verkehr-  
im Auftrag

Martin Richter