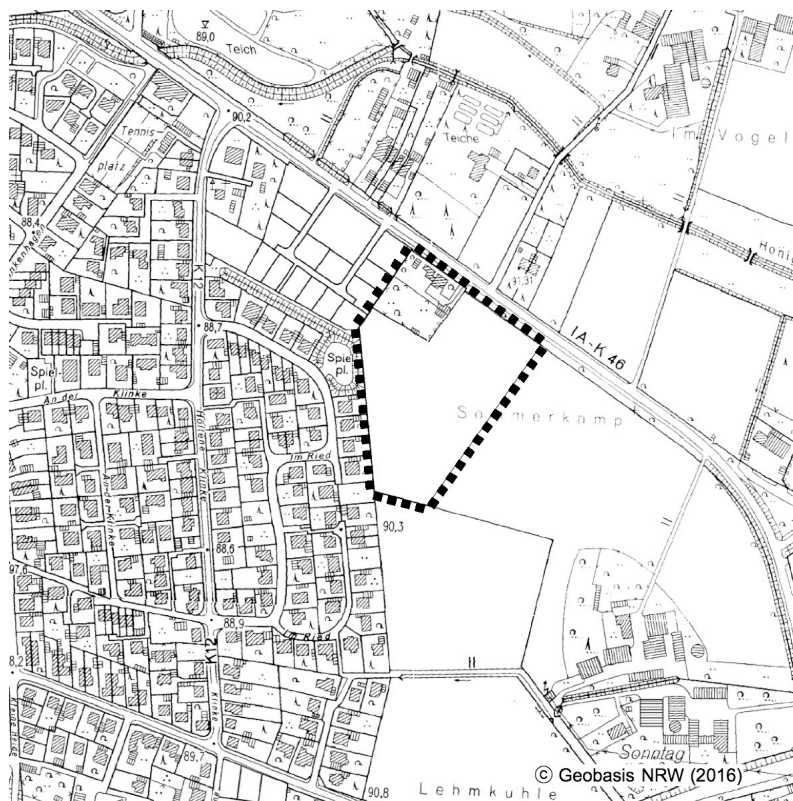


# Bebauungsplan „Wohngebiet Sommerkamp“

# Begründung - Vorentwurf -

Verfahrensstand §§ 3(1) / 4(1) BauGB

Stadt Coesfeld



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>4</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und Planverfahren	4	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.3	Derzeitige Situation	5	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>6</b>	
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>7</b>	
3.1	Art der baulichen Nutzung	7	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7	
3.2.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl	7	
3.2.2	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	7	
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8	
3.4	Maximal zulässige Zahl der Wohnungen	8	
3.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	9	
3.6	Bauliche Gestaltung	9	
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>11</b>	
4.1	Anbindung an das Straßennetz	11	
4.2	Ruhender Verkehr	11	
4.3	Rad- und Fußwegenetz	12	
4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	12	
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft / Freiraum</b>	<b>12</b>	
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	12	
5.2	Eingriffsregelung	13	
5.3	Biotop- und Artenschutz	13	
5.4	Wasserwirtschaftliche Belange	14	
5.5	Forstliche Belange	14	
<b>5.6</b>	<b>Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>15</b>	
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>15</b>	
<b>7</b>	<b>Altlasten und Kampfmittelvorkommen</b>	<b>15</b>	
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>16</b>	
<b>9</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>16</b>	
<b>10</b>	<b>Fragen der Durchführung und Bodenordnung</b>	<b>16</b>	
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>16</b>	
<b>12</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>17</b>	
12.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	17	
12.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Auswirkung bei Durchführung der Planung	19	

<b>12.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands</b>	<b>22</b>
<b>12.4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b>	<b>22</b>
<b>12.5</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>23</b>
<b>12.6</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>23</b>
<b>12.7</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>23</b>

## **Anhang**

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren**

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am ..... den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Wohngebiet Sommerkamp“ für eine Fläche am östlichen Stadtrand Coesfelds, südlich der Daruper Straße gefasst.

Es wird begrenzt durch:

- die Daruper Straße im Norden,
- die östliche Grenze des Flurstücks 312, Flur 40, Gemarkung Coesfeld Kirchspiel im Osten,
- die südliche Grenze des Flurstücks 312, Flur 40, Gemarkung Coesfeld Kirchspiel im Osten,
- den derzeitigen Verlauf des Siedlungsrandes im Westen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 312 und 577, Flur 40 in der Gemarkung Coesfeld Kirchspiel.

Die Grenzen sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Die Stadt Coesfeld hat in den letzten Jahren versucht, die Nachfrage nach Wohnbauflächen durch eine verstärkte Innenentwicklung zu decken. Insbesondere wurde dem Ziel der Innenentwicklung durch die Aufstellung von Bebauungsplänen (Bebauungsplan Nr. 130 „Wohnareal Klinker; Bebauungsplan Nr. 126 „Druffels Weg“) zur Umwandlung ehemals gewerblich genutzter Flächen zu Wohnzwecken durch die Stadt Coesfeld Rechnung getragen. Gleichzeitig wurde versucht, durch die Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche weitere Bauplätze im Bestand zu ermöglichen (z.B. Bebauungsplan Nr. 121 „Coesfelder Promenade“; Bebauungsplan Nr. 124 „Nachnutzung Ludgeruskirche“).

Trotz der parallel verlaufenden planerischen Entwicklung der im Flächennutzungsplan noch vorhandenen Bauflächenreserve besteht weiterhin eine erhebliche Nachfrage nach Baugrundstücken in Coesfeld.

Um auch weiterhin eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Bauflächen zu gewährleisten und ein Angebot an verfügbaren Bauplätzen für den dringenden Bedarf vorzuhalten, hat die Stadt Coesfeld beschlossen, mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für eine maßvolle Entwicklung weiterer Wohnbauflächen am Siedlungsrand zu schaffen.

### **1.3 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nördlich des Plangebietes verläuft die Daruper Straße, über die auch eine Anbindung des zukünftigen Wohngebietes erfolgen kann. In westlicher Richtung schließt sich eine bestehende Wohnbebauung an. In östlicher und südlicher Richtung befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen.

### **1.4 Planungsrechtliche Vorgaben**

#### **• Regionalplan**

Der Regionalplan Münsterland stellt den Änderungsbereich als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) mit der überlagernden Darstellung „Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz“ dar. Ziel 32.2 des Regionalplanentwurfs lautet: „Bei der Überlagerung von Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz und Siedlungsbereichen sind durch die Bauleitplanung verbindliche Regelungen zu treffen, um Wassergefährdungen auszuschließen und die natürliche Grundwasserneubildung zu gewährleisten“.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird durch geeignete Festsetzungen sichergestellt, dass das im Änderungsbereich anfallende Niederschlagswasser durch Versickerung vor Ort dem Wasserkreislauf zugeführt und somit eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung vermieden wird (s. Pkt. 6.2).

Die Aufnahme von Festsetzungen zum Schutz der Grundwasserneubildung in den Bebauungsplan ist im vorliegenden Fall von daher entbehrlich, als das Plangebiet von der Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld erfasst wird und die für die Wasserschutzzone III geltenden Verbote und Genehmigungsanforderungen unabhängig von dem Bebauungsplan im Plangebiet zu beachten sind.

Vor diesem Hintergrund trägt der vorliegende Bauleitplan den o.g. Zielsetzungen des Regionalplans in ausreichendem Maße Rechnung.

#### **• Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt das Plangebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. In westlicher Richtung des Plangebietes trifft der Flächennutzungsplan die Darstellung als „Wohnbaufläche“. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan entsprechend dem im Folgenden begründeten Planungsziel im Parallelverfahren geändert.

#### **• Landschaftsplanerische Vorgaben**

Für das Plangebiet liegt der Landschaftsplan (LP) „Rorup“ in seiner Fassung von Oktober 2004 vor. Für das Plangebiet wird das Entwicklungsziel der „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebens-

räumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ dargestellt. Gemäß Erläuterung ist der Entwicklungsraum durch eine intensive ackerbauliche Nutzung charakterisiert und soll durch geeignete Maßnahmen sinnvoll zu einer vielfältigen, beziehungsreichen Landschaft ausgebaut werden.

Mit Rechtskraft des aufzustellenden Bebauungsplanes tritt der Landschaftsplan an seinen Außengrenzen zurück.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG Coesfelder Berg) liegt unmittelbar nördlich des Plangebietes der Daruper Straße.

## **2 Städtebauliche Konzeption**

Das städtebauliche Konzept sieht aufgrund der weiterhin bestehenden Nachfrage in Coesfeld eine Bebauung des Plangebietes überwiegend mit Einfamilienhäusern vor.

Nach Osten markiert die Bebauung im Plangebiet künftig den Ortseingang Coesfelds. Vor diesem Hintergrund sollen im Bereich der Daruper Straße anknüpfend an die im weiteren Straßenverlauf bestehende Bebauung zwei Mehrfamilienhäuser entstehen, die einen baulichen Akzent am Ortseingang setzen.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Anbindung an die Daruper Straße aus Richtung Norden.

Ausgehend von dieser Anbindung wird das Plangebiet durch eine Ringstraße erschlossen. Platzartige Aufweitungen gliedern den Erschließungsring und bieten die Möglichkeit der Anordnung von Besucherstellplätzen im öffentlichen Raum.

Im Hinblick auf die Bebauungsstruktur ist eine Fortführung der an der Daruper Straße bestehenden Bebauungsstrukturen, die überwiegend durch solitär/freistehende Einzelhäuser geprägt ist, geplant. Eine entsprechende Bauweise wird daher auch für die Bebauung im Plangebiet festgesetzt.

Der überwiegende Teil des Plangebietes soll entsprechend der nach wie vor bestehenden starken Nachfrage nach Baugrundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern als Einzelhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise genutzt werden.

Wie oben bereits erwähnt, wird die Bebauung im Plangebiet künftig den Ortseingang Coesfelds prägen und besitzt damit auch eine wichtige städtebauliche Funktion für die Stadt Coesfeld.

Ziel ist es, ein gestalterisch hochwertiges Quartier zu entwickeln, das sich in das bestehende Ortsbild einfügt, aber gleichzeitig durch ein homogenes Gestaltungsbild eine eigene ablesbare gestalterische Qualität besitzt. Aufgrund der Lage am Ortsrand wird daher eine einheitliche Firstrichtung der Gebäude festgesetzt, die gleichzeitig auch eine – für die Nutzung solarenergetischer Potenziale optimale – Süd-

ausrichtung der Dachflächen vorgibt.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan anknüpfend an die im Bebauungsplan Nr. 130 „Wohnareal Klinker“ getroffenen Regelungen differenzierte Festsetzungen zu den unter städtebaulichen Gesichtspunkten wesentlichen gestalterischen Elementen – wie Dachflächen- und Außenwandmaterialien, Dachform und -neigung, Firstrichtung und Einfriedung –, die das Erscheinungsbild der Architektur und des öffentlichen Raumes prägen.

### **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) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, um innerhalb des Quartieres eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **3.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Bau-massenzahl**

Die Grundflächenzahl (GFZ) wird innerhalb des Plangebietes entsprechend der Obergrenzen gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 0,4 festgesetzt, um so für die Bauflächen im Plangebiet im Sinne des oben formulierten Planungszieles und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten angemessene Ausnutzung zu ermöglichen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist vor dem Hintergrund der festgesetzten maximal zweigeschossigen Bebauung zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung entbehrlich. Die Einhaltung der Obergrenzen gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Geschossflächenzahl ist in jedem Fall auch ohne Festsetzung der Geschossflächenzahl gewährleistet.

##### **3.2.2 Baukörperhöhen und Geschossigkeit**

Anknüpfend an die angrenzend vorhandene Bebauung wird für das Plangebiet insgesamt eine zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt dieser Höhe für die an der Daruper Straße gelegene Bebauung ist die Oberkante der Daruper Straße, für die innerhalb des Baugebietes gelegene Bebauung gilt die mittlere Höhe der an das Grundstück

angrenzenden Erschließungsstraße als Bezugspunkt.

Um an der Daruper Straße eine städtebaulich angemessene Raumkante zu formulieren, wird in den mit WA 2 gekennzeichneten Flächen ergänzend eine Traufhöhe von mindestens 5,50 m und maximal 6,00 m festgesetzt, sodass diese Bebauung eine voll zweigeschossige Fassadenansicht besitzt. Für die innerhalb des Baugebietes gelegene (WA 1) Bebauung soll demgegenüber eine größere Flexibilität hinsichtlich der Gebäudekubatur ermöglicht werden. Hier wird eine Traufhöhe von mindestens 4,50 m und maximal 6,00 m festgesetzt, wodurch auch eine im Erscheinungsbild eineinhalbgeschossige Bebauung realisiert werden kann.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Für das Plangebiet wird entsprechend der derzeit bestehenden Nachfrage insgesamt eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes definieren die überbaubaren Flächen festgesetzt durch Baugrenzen zusammenhängende Baufelder in einem Abstand von in der Regel 3,0 m zur Grenze der festgesetzten Straßenverkehrsfläche mit einer Tiefe von überwiegend 14 m, um so die rückwärtigen Gartenzonen von Bebauung freizuhalten und gleichzeitig eine flexible Aufteilung der Grundstücke zu ermöglichen. Im Bereich der mit WA 3 gekennzeichneten Bauflächen halten die überbaubaren Flächen einen Abstand von 8 m zur nördlichen Grundstücksgrenze der Daruper Straße ein. Damit sollen - den Gebäuden vorgelagert - die Flächen zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze der Mehrfamilienhäuser auch planungsrechtlich von Bebauung freigehalten werden.

### **3.4 Maximal zulässige Zahl der Wohnungen**

Für das Plangebiet wird festgesetzt, dass für den überwiegenden Teil des Plangebietes (in der Planzeichnung mit WA 1 und WA 2 gekennzeichnet) je Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig sind. Mit dieser Festsetzung soll eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke sowie negative städtebauliche Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in dem eng begrenzten öffentlichen Straßenraum der inneren Erschließungsstraße vermieden werden. Eine Ausnahme von dieser Regelung bildet lediglich das im Nordosten des Plangebietes mit WA 3 gekennzeichnete Baugebiet. Hier soll im Eingangsbereich des Quartieres die Möglichkeit geschaffen werden, Mehrfamilienhäuser zu errichten. Im Hinblick auf eine größtmögliche Flexibilität im Bezug auf die zu realisierenden Wohnungstypen und -größen wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. 8 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.



### **3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Um die nicht überbaubaren Flächen weitgehend von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten, wird festgesetzt, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Dabei ist eine Überschreitung der rückwärtigen überbaubaren Fläche durch Garagen um bis zu 1,50 m zulässig, um eine Flexibilität hinsichtlich der Zuordnung der Garagen zu den Hauptgebäuden zu ermöglichen. Sofern die Garagen seitlich an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, müssen diese einen Abstand von 0,80 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, um eine Eingrünung durch Hecken zu ermöglichen.

Darüber hinaus wird zum Schutz der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch eine Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen festgesetzt, dass auch Nebenanlagen (auch nicht genehmigungspflichtige) nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Abweichend davon ist eine Überschreitung der überbaubaren Flächen durch Terrassen um bis zu 3 m zulässig, um den Gestaltungsspielraum im Hinblick auf die Nutzung der Gartenflächen zu erhöhen. Terrassenüberdachungen sind von dieser Überschreitungsmöglichkeit jedoch nicht erfasst.

Darüber hinaus werden für die mit WA 3 gekennzeichneten Bauflächen, auf denen die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist, weitere Ausnahmen von der o.g. Regel ermöglicht, um den dort bestehenden Bedarf an bestimmten Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen decken zu können. Außerhalb der überbaubaren Flächen soll im WA 3 daher auch Müllabstellplätze, überdachte Fahrradabstellplätze und Terrassen zulässig sein.

### **3.6 Bauliche Gestaltung**

Die Gebäude im Plangebiet bilden künftig den östlichen Stadteingang von Coesfeld zur Daruper Straße. Ziel der Planung ist es daher, ein Quartier zu entwickeln, das durch eine hochwertige und einheitliche Gestaltung einen eigenen Charakter erhält, der sich in das bestehende Ortsbild einfügt. Um dieses Ziel planungsrechtlich zu sichern, werden für das geplante Quartier daher gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB getroffen. Die wesentlichen Regelungsinhalte sind dabei die Außenwandmaterialien und -farben, Material und Farbigkeit der Dacheindeckung, die Dachneigung sowie die Firstrichtung. Im Hinblick auf den Übergang von privaten Grundstücksflächen zum öffentlichen Straßenraum werden darüber hinaus Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen getroffen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsgliederung zwischen den Mehrfamilienhäusern an der Daruper Straße und den im Übrigen 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 zur Daruper Straße in einer modernen Formensprache zu markieren und gleichzeitig die Entwicklung großer Gebäudehöhen, die sich aufgrund der in diesem Bereich größeren Gebäudetiefe bei geneigten Dächern ergeben könnten, zu vermeiden.

Für die übrigen Wohnbauflächen soll eine möglichst homogene Kubatur der Bebauung entwickelt werden. Ziel ist die Entwicklung von Wohngebäuden mit einem Satteldach. In Abhängigkeit von der festgesetzten Traufhöhe wird diese auf  $25^{\circ}$  –  $40^{\circ}$  (für den Bereich mit einer zulässigen Traufhöhe von 4,50 m bis 6,00 m) bzw.  $25^{\circ}$  –  $30^{\circ}$  (für den Bereich mit einer zulässigen Traufhöhe von 5,50 m bis 6,00 m) begrenzt.

Die Firstrichtung der Hauptgebäude wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept so festgesetzt, dass überwiegend südausgerichtete Dachflächen entstehen und so eine optimale Nutzung solarenergetischer Potenziale möglich wird.

Die Dacheindeckung der geneigten Dächer soll entsprechend der für Coesfeld typischen Farbgebung in Anlehnung an die RAL-Farben 3002 Karminrot, 3003 Rubinrot, 3004 Purpurrot, 3005 Weinrot und 3011 Braunrot mit nicht glänzender Oberfläche gestaltet werden, wodurch die Integration - der am Ortsrand gelegenen Bebauung - in das städtebauliche Bild im Umfeld des Plangebietes gewährleistet wird. Von der Zulässigkeit anthrazitfarbener Dacheindeckungen, die entlang des östlichen Ortsrandes durchaus vorhanden sind, wird in diesem Fall bewusst abgesehen, um für das Plangebiet als Einheit eine homogene Farbgestaltung sicherzustellen.

Im Sinne eines homogenen Gestaltungsbildes des geplanten Quartiers sind die Außenwandflächen der Hauptgebäude einheitlich mit Sicht- / Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) zu gestalten. Hinsichtlich der Farbigkeit wird dabei auf das für die Dacheindeckung definierte Farbspektrum in Anlehnung an die RAL-Farben 3002 Karminrot, 3003 Rubinrot, 3004 Purpurrot, 3005 Weinrot und 3011 Braunrot zurückgegriffen, um somit eine hinsichtlich der Dacheindeckung und Außenwandmaterialien einheitliche Gestaltungsleitlinie zu formulieren.

Zur Gestaltung des Übergangs von den privaten Grundstücken zum öffentlichen Straßenraum wird festgesetzt, dass die Einfriedung der

privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche mit dem für Coesfeld typischen Gestaltungselement der Hecke - für die privaten Grundstücksflächen zur Daruper Straße ausschließlich Buchenhecke - herzustellen ist. Entlang der im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind diese in ihrer Höhe auf max. 1,20 m begrenzt, um eine angemessene Höhe der Einfriedung im Verhältnis zu der geringen Tiefe der Vorgärten zu gewährleisten. In den übrigen Bereichen ist die Höhe auf max. 2 m begrenzt, um einen ausreichenden Sichtschutz der Gartenzonen für die Bewohner zu ermöglichen. Zäune sind nur hinter der Abpflanzung, von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar, in der Höhe der Heckenpflanzung zulässig. Ergänzt werden diese Vorgaben zur Gestaltung der Einfriedungen durch Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 zur Begrünung der Vorgärten (siehe Pkt. 5.1).

Diese relativ eng gefassten Gestaltungsvorgaben sollen gewährleisten, dass sich das Quartier in seiner Außenwirkung zur Daruper Straße und zum Ortsrand hin in das bestehende Siedlungsbild einfügt und einen neuen qualitätsvollen Ortseingang Coesfelds an dieser Stelle formuliert. Gleichzeitig soll das Quartier in sich einen eigenständigen, aber homogenen Charakter erhalten, der trotz der geringen Größe eine Unverwechselbarkeit und Identität hoher gestalterischer Qualität gewährleistet.

## **4 Erschließung**

### **4.1 Anbindung an das Straßennetz**

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt über eine Anbindung an die Daruper Straße.

Die südlich gelegenen Wohnbauflächen werden durch einen Erschließungsring in einer Breite von 6,5 m, der als Mischverkehrsfläche gestaltet wird, 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.

Innerhalb des öffentlichen Straßenraums kann eine ausreichende Zahl an Besucherstellplätzen im öffentlichen Straßenraum nachgewiesen werden (ca. 12 Stellplätze). Ein Vorschlag für die Anordnung der Stellplätze ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Hinweis eingetragen. Die endgültige Festlegung von Umfang und Lage der Stellplätze erfolgt im Rahmen der Straßenausbauplanung.

### **4.3 Rad- und Fußwegenetz**

Das Plangebiet ist über den entlang der Daruper Straße straßenbegleitend verlaufenden Rad- und Fußweg für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer erschlossen.

Ausgehend von dem als Mischverkehrsfläche gestalteten Erschließungsring ist im Westen des Plangebietes die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ vorgesehen, die die fußläufige Anbindung an die Höltene Klinke im Westen des Plangebietes abseits der Hauptverkehrsstraßen gewährleistet und die Erreichbarkeit des unmittelbar südlich gelegenen Spielplatzes auf kurzem Wege sicherstellt.

### **4.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Über die auf der Daruper Straße verkehrenden Buslinien ist das Plangebiet an das Netz des ÖPNV angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle „Bischofsmühle“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m.

## **5 Natur und Landschaft / Freiraum**

### **5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung**

Das Plangebiet definiert künftig mit seiner östlichen Grenze einen Teil des Ortsrandes Coesfelds. Um eine angemessene Eingrünung der Baugrundstücke zu gewährleisten, wird im Übergang zur freien Landschaft ein Pflanzstreifen von 3 m Breite auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt, der mit standortgerechten Sträuchern entsprechend der folgenden Pflanzliste zu begrünen ist:

- |                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| – Cornus sanguinea   | – Hartriegel              |
| – Corylus avellana   | – Haselnuß                |
| – Crataegus monogyna | – Eingrifflicher Weißdorn |
| – Euonymus europaeus | – Pfaffenhütchen          |
| – Frangula alnus     | – Gemeiner Faulbaum       |
| – Salix caprea       | – Sal-Weide               |
| – Sambucus nigra     | – Schwarzer Holunder      |
| – Rosa canina        | – Hundsrose               |
| – Viburnum opulus    | – Gewöhnlicher Schneeball |

Um eine angemessene Vielfalt bei der Bepflanzung der Gartenbereiche und im Bereich des Ortsrandes auch eine vertikale Gliederung im Bereich der Eingrünung sicherzustellen, wird zudem festgesetzt, dass je Baugrundstück ein heimischer, standortgerechter Laubbaum II. Ordnung gem. der folgenden Pflanzliste zu pflanzen ist:

- |                    |                |
|--------------------|----------------|
| – Acer campestre   | – Feldahorn    |
| – Carpinus betulus | – Hainbuche    |
| – Prunus avium     | – Vogelkirsche |
| – Salix caprea     | – Sal-Weide    |
| – Sorbus aucuparia | – Vogelbeere   |

Bauliche Einfriedungen der Grundstücke sind in diesen Pflanzstreifen einzubinden.

Zur Begrünung des öffentlichen Straßenraums sind entlang der Erschließungsstraße innerhalb des Gebietes darüber hinaus 10 heimische, standortgerechte Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen. Ein Vorschlag für die Anordnung der Bäume im Straßenraum ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Hinweis eingetragen. Die endgültige Festlegung der Lage der Baumstandorte erfolgt im Rahmen der Straßenausbauplanung.

Um einer vollständigen Versiegelung der Vorgartenbereiche beispielsweise durch die Anlage von Stellplätzen entgegenzuwirken, wird festgesetzt, dass die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereiche mindestens zu 50 % zu begrünen sind.

## **5.2 Eingriffsregelung**

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist.

Insgesamt entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit (vgl. Anhang), welches auf externen Flächen oder den Ankauf von Biotopwertpunkten ausgeglichen werden muss. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf Dauer anzulegen, zu pflegen und rechtlich zu sichern. Lage und Art der Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt.

## **5.3 Biotop- und Artenschutz**

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW\* die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung notwendig. Dabei ist 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 gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung\*\* (Stufe I) erstellt. Hiernach sind mit der Durchführung

\* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

\*\* Ökon (Sept. 2015): Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) zum Bebauungsplan „Sommerkamp“. Entwicklung eines Wohnbaugebietes. Münster.

der Planung unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG verbunden.

Zum Schutz europäischer Vogelarten (Allgemeiner Brutvogelschutz) sind in der Zeit von Mitte März bis Ende Juni eines jeden Jahres Bauarbeiten verboten, es sei denn die Arbeiten dauern bis in die Brutzeit von Vögeln an und werden kontinuierlich, d.h. ohne mehrtägige Pausen fortgeführt. Ein Beginn von eventuell notwendigen Abriss- und Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit ist dem Gutachten nach jedoch auszuschließen.

Darüber hinaus schließt das Gutachten bauliche Veränderungen auf dem Grundstück mit Schafweide nicht ein. Sollten hier bauliche Erweiterungen/ Veränderungen erfolgen, müsste eine separate, artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgen (vgl. Ökon, Sept. 2015, S.13).

#### **5.4 Wasserwirtschaftliche Belange**

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Coesfeld der Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld\*. Auf Grundlage dieser Verordnung werden zum Schutz des Grundwassers verschiedene Handlungen und Maßnahmen (z.B. Einbau und/ oder unterirdische Lagerung wassergefährdender Stoffe, Einleiten von ungeklärten Abwässern) bzw. unter Genehmigungspflicht gestellt (z.B. Bau von Straßen, Bau von Wärmepumpen mit Wärmeentzug aus dem Erdreich oder Grundwasser). Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind innerhalb des Plangebietes zu beachten. Eine Nutzung von Erdwärme über Erdsonden und im Einzelfall auch anderer geothermischer Anlagen ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ausgeschlossen.

Um Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung durch die künftige Versiegelung von Flächen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern ist. Das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll auf den am südlichen Rand des Plangebietes festgesetzten Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Niederschlagswasserversickerung“ zur Versickerung gebracht werden. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist demnach auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

#### **5.5 Forstliche Belange**

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

\* Ordnungsbehördliche Verordnung zur Änderung der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage des Wasserwerkes Coesfeld der Stadtwerke Coesfeld GmbH (Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld vom 29.09.1982) vom 12.10.2005, veröffentlicht im Amtsblatt der Bezirksregierung Münster vom 21.10.2005, S. 365 – 370

## **5.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel**

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage unmittelbar im Anschluss an bestehende Erschließungsstrukturen. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden. Die im Plangebiet geplanten Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **• Strom, Gas, Wasser**

Die Versorgung des Plangebietes ist durch die Erweiterung der bestehenden Netze (Strom, Gas und Wasser) vorgesehen.

Am westlichen Rand des Plangebietes verlaufen verschiedene Leitungen der Stadtwerke Coesfeld, die der Versorgung angrenzender Grundstücke dienen. Die Leitungen werden im Bebauungsplan durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in 3 m Breite zu Gunsten der Versorgungsträger planungsrechtlich gesichert.

### **• Abwasserentsorgung**

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist im Trennsystem vorgesehen. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch die Anbindung an das bestehende Kanalisationsnetz. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Ein detailliertes Konzept zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser ist derzeit in Arbeit und wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **• Löschwasserversorgung**

Die Möglichkeiten der Löschwasserversorgung werden derzeit geprüft.

## **7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

Altlasten sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung nicht bekannt oder zu vermuten.

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht bekannt,

kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden.

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld zu verständigen.

## **8 Immissionsschutz**

Das Plangebiet unterliegt Schallimmissionen aufgrund des Straßenverkehrs auf der Daruper Straße. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden auf Grundlage einer gutachterlichen Untersuchung - sofern erforderlich - geeignete Festsetzungen getroffen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Darüber hinaus ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszuschließen, dass das Plangebiet Geruchsmissionen verursacht von dem im Umfeld befindlichen landwirtschaftliche Tierhaltungsbetrieben unterliegt. Um Immissionskonflikte auf Ebene der Bauleitplanung auszuschließen, wird auch hierzu auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Geruchsgutachten erstellt. Die Ergebnisse der Immissionsgutachten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## **9 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

## **10 Fragen der Durchführung und Bodenordnung**

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

## **11 Flächenbilanz**

Gesamtfläche	2,5 ha	–	100 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	2,1 ha	–	83,7 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,3 ha	–	11,6 %
– Öffentliche Grünfläche	0,1 ha	–	4,7 %



## **12 Umweltbericht**

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichtes umfasst im Wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplanes. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraumes.

### **12.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele**

#### **• Vorhaben**

Der Rat der Stadt Coesfeld hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sommerkamp“ im Südosten der Stadt Coesfeld, südlich der Daruper Straße gefasst. Hier soll auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche von rund 2,5 ha die Ausweisung eines Wohngebietes erfolgen, um die bestehende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu decken.

#### **• Umweltschutzziele**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt das Plangebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. In westlicher Richtung des Plangebietes trifft der Flächennutzungsplan die Darstellung als „Wohnbaufläche“. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Für das Plangebiet liegt der Landschaftsplan (LP) „Rorup“ in seiner Fassung von Oktober 2004 vor. Für das Plangebiet wird das Entwicklungsziel der „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ dargestellt. Mit Rechtskraft des aufzustellenden Bebauungsplanes tritt der Landschaftsplan an seinen Außengrenzen zurück.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG Coesfelder Berg) liegt unmittelbar nördlich des Plangebietes/ der Daruper Straße.

Darüber hinaus werden die, auf den im Folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden, Vorgaben für das Plangebiet je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tab. 2: Beschreibung der Umweltschutzziele.

<b>Umweltschutzziele</b>	
<b>Mensch</b>	<p>Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau).</p> <p>Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.</p>
<b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz</b>	<p>Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Weitere Auskünfte geben die Fachinformationssysteme des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV).</p>
<b>Boden und Wasser</b>	<p>Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.</p>
<b>Landschaft</b>	<p>Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.</p>
<b>Luft und Klima</b>	<p>Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<p>Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.</p>

**12.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und  
 Auswirkung bei Durchführung der Planung**  
 (Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen)

Tab. 3: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Auswirkungs-  
 prognose.

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Auswirkungen
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die ackerbaulich genutzten Flächen im Plangebiet dienen der Nahrungsmittelerzeugung.</li> <li>- Westlich und Nordwestlich angrenzend besteht eine Wohnbebauung; die Gärten dienen der Naherholung/ Freizeitgestaltung.</li> <li>- Das Plangebiet ist nicht erschlossen, eine Funktion für Zwecke der Naherholung ist nicht gegeben.</li> <li>- Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft die Daruper Straße; es besteht eine dementsprechende Vorbelastung durch Fahrzeugverkehr.</li> <li>- In einer Entfernung von rund 200 m in südöstlicher Richtung liegt eine Hofstelle (Rahmann).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Überbauung landwirtschaftlicher Flächen ist ein Verlust von Flächen für die Nahrungsmittelproduktion verbunden.</li> <li>- Die bestehenden Wohnhäuser mitsamt Gärten werden durch das Planvorhaben nicht erheblich beeinträchtigt, da im Plangebiet ebenfalls eine Wohnbebauung vorgesehen ist.</li> <li>- Der Immissionsschutz kann durch entsprechende Vorgaben/ Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt werden.</li> </ul> <p>Insgesamt werden keine voraussichtlichen, erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vorbereitet.</p>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gem. Geologischem Dienst NRW unterliegt dem Plangebiet ein graubrauner Plaggenesch über Podsol-Braunerde. Die Ertragsfähigkeit wird mit 20 bis 40 Bodenwertpunkten als „gering“ eingestuft. Im südlichen Teil des Plangebietes nimmt die Bodenfruchtbarkeit zu (30 – 50 Bodenwertpunkte).</li> <li>- Eschböden gelten als Archive der Kulturgeschichte (aufgrund menschlicher Nutzung) und sind daher als sehr schutzwürdig klassifiziert.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit Umsetzung des Planvorhabens ist eine Versiegelung bzw. Überformung der natürlichen Bodenstrukturen verbunden.</li> <li>- Die Pedogenese (Bodenentwicklung) wird im Bereich der zukünftigen Bebauung vollständig unterbunden. Natürlich gewachsene Bodenprofile gehen verloren.</li> </ul> <p>Unter Berücksichtigung der erforderlichen plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen, mit denen i.d.R. auch eine Aufwertung der Bodenverhältnisse verbunden ist, sind diese Beeinträchtigungen jedoch nicht als erheblich einzustufen.</p>

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Auswirkungen
<b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotopschutz, Biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die vorherrschenden Biotopstrukturen werden aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen gebildet.</li> <li>- Das Plangebiet kann im Sinne einer worst-case-Betrachtung eine Funktion als Lebensraum für europäische Vogelarten übernehmen. Für eine dezidierte Bewertung wird auf das vorliegende Artenschutzgutachten (Ökon, Sept. 2015) verwiesen.</li> <li>- Die Biologische Vielfalt ist aufgrund der intensiven Nutzung der Fläche sowie mangelnder Biotopstrukturen insgesamt als artenarm einzustufen.</li> <li>- Für das Plangebiet liegt der Landschaftsplan „Rorup“ vor.</li> <li>- Es liegen keine (europäischen) Schutzgebietsausweisungen innerhalb des Plangebietes bzw. im näheren Umfeld (1,5 km Umkreis) vor.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die bestehenden Biotopstrukturen werden bei Umsetzung des Vorhabens im Bereich der Baukörper und Straßen/ Zuwegungen dauerhaft versiegelt.</li> <li>- Negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten i.S.d. § 44 (1) BNatSchG bzw. der „planungsrelevanten Arten NRW“ können nach derzeitigem Kenntnisstand bei Planumsetzung durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden (vgl. Ökon, Sept. 2015).</li> <li>- Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB ist vom Verursacher auszugleichen. Der Ausgleich kann nur zum Teil innerhalb des Plangebietes erreicht werden. Ein externer Ausgleich wird erforderlich.</li> <li>- Mit Rechtskraft des aufzustellenden Bebauungsplanes tritt der Landschaftsplan an seinen Außengrenzen zurück.</li> <li>- Auswirkungen auf (europäische) Schutzgebiete sind aufgrund der gegebenen Entfernung und der geplanten Nutzung nicht ersichtlich.</li> </ul> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand sind - unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung - voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotopschutz sowie biologische Vielfalt zu erwarten.</p>
<b>Luft und Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet wird von den klimatischen und lufthygienischen Wirkungen des in Hauptwindrichtung (SW) gelegenen Siedlungskörpers geprägt.</li> </ul> <p>Darüber hinaus bestehen überlagernde Einflüsse aufgrund der großräumigen landwirtschaftlichen Nutzung im weiteren Umfeld.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausgeprägte Kaltluftentstehungsbereiche oder Flächen die als bedeutende Frischluftproduzenten fungieren, sind im Plangebiet nicht vorhanden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine wesentliche Änderung der lufthygienischen und klimatischen Situation ist nicht zu erwarten; Es ist jedoch mit zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den zukünftigen Anwohnerverkehr zu rechnen. Dieser wird ein erhebliches Maß jedoch voraussichtlich nicht überschreiten.</li> <li>- Es findet eine Erweiterung des Siedlungsklimas mit einer gemäßigten baulichen Verdichtung statt.</li> </ul> <p>Die negativen Aspekte durch die zusätzliche Wohnbebauung führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut. Der vorherrschende Einfluss des derzeit bestehenden Klimas bleibt erhalten.</p>

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Auswirkungen
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind keine klassifizierte Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden.</li> <li>- Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers „Münsterländer Oberkreide/ West“. Hierbei handelt es sich um einen Kluftwasserleiter mit silikatisch, karbonatischem Gesteinstyp. Das Sedimentgestein wird aus Tonmergel, z.T. Mergel- und Kalkmergel, örtlich auch Kalkstein gebildet. Die (Wasser)durchlässigkeit ist sehr gering bis mäßig.</li> <li>- Durch ggfs. vorhandene Dränagen der landwirtschaftlichen Ackerflächen bestehen Störungen der Grundwasserverhältnisse.</li> <li>- Das Plangebiet liegt innerhalb der festgesetzten Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Coesfeld.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit den weiteren Versiegelungen ist eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate auf lokaler Ebene verbunden, die sich jedoch voraussichtlich nicht erheblich auf den Wasserhaushalt auswirkt.</li> <li>- Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.</li> </ul> <p>Unter Beachtung der Wasserschutzgebietsverordnung werden voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser vorbereitet.</p>
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Landschaft des Plangebietes ist durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Lage am Siedlungsrand von Coesfeld gekennzeichnet.</li> <li>- Auch wenn noch Übergänge in die freie Landschaft bestehen, ist das Gebiet durch die Daruper Straße, die B 525, die Siedlung in Harle einschließlich Autohaus und den Hof Rahmann insgesamt bereits als zersiedelt zu bezeichnen. Eine wirkungsvolle Eingrünung des bisherigen Siedlungsrandes besteht nicht.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das derzeit bestehende Landschaftsbild wird bei Umsetzung des Planvorhabens nicht erheblich beeinflusst. Das Ortseingangsbild bleibt erhalten.</li> <li>- Durch die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen wird eine Eingrünung des zukünftigen Siedlungsrandes angestrebt.</li> </ul> <p>Insgesamt ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen.</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sachgüter sind augenscheinlich im Plangebiet nicht vorhanden.</li> <li>- Der Böden ist als Kulturgut klassifiziert.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sachgüter sind voraussichtlich nicht betroffen.</li> <li>- Eine Inanspruchnahme des Bodens ist unvermeidbar.</li> <li>- Kulturgeschichtliche Bodenfunde, die während der Erdarbeiten freigelegt werden sind der unteren Denkmalbehörde der Stadt anzuzeigen.</li> </ul> <p>Eine erhebliche Betroffenheit von Sach- und Kulturgütern ist insgesamt nicht zu erwarten.</p>

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Auswirkungen
<b>Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern</b>	<p>- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkt die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ ökologisch-funktionalen Zusammenhänge hinausgehen, bestehen in vorliegendem Fall nicht.</p> <p>- Es liegen keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).</p>	<p>- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, sind nicht betroffen.</p> <p>Bei Realisierung des Planvorhabens sind voraussichtlich keine erheblich einzustufenden Auswirkungen/ Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.</p>

### 12.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Von einer Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang, d.h. landwirtschaftlich zur Produktion von Nahrungsmitteln genutzt. Eine natürliche Entwicklung im Sinne einer sekundären Sukzession und damit einhergehend eine ökologische Verbesserung ist nicht zu erwarten.

### 12.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- **Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben dem Bauherrn im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vorbehalten. Von einem sparsamen Umgang mit Energie ist aufgrund steigender Energiekosten auszugehen.

- **Eingriffsregelung**

Mit der Planung entsteht voraussichtlich ein Biotopwertdefizit, welches auf externen Flächen ausgeglichen werden muss. Die genauen Angaben zu den Ausgleichsflächen werden bis zum Satzungsbeschluss ergänzt.

## **12.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Um eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Bauflächen zu gewährleisten, hat die Stadt Coesfeld beschlossen, mit der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Grundlagen für eine maßvolle Entwicklung weiterer Wohnbauflächen am bestehenden Siedlungsrand zu schaffen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten für die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen bestehen aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten derzeit nicht.

## **12.6 Zusätzliche Angaben**

### **• Datenerfassung**

Die erforderliche Datenerhebung für die Umweltprüfung erfolgte anhand einer einmaligen Erfassung des Biotopbestandes im Plangebiet und seiner Umgebung. Darüber hinaus wurden Fachinformationen (z.B. Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) sowie extern erstellte Gutachten ausgewertet. Weitergehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

### **• Monitoring**

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

## **12.7 Zusammenfassung**

Der Rat der Stadt Coesfeld hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sommerkamp“ für eine Fläche im Südosten der Stadt Coesfeld, südlich der Daruper Straße gefasst. Hier soll nach Anliegen eines Vorhabenträgers auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche von rund 2,5 ha die Ausweisung eines Wohngebietes erfolgen.

Das Plangebiet wird im Norden unmittelbar durch die Daruper Straße und in westlicher Richtung durch eine bestehende Wohnbebauung begrenzt. Im Osten und Süden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Für das Planvorhaben liegt eine Artenschutzprüfung (Ökon, Sept. 2015) vor. Hiernach sind mit der Durchführung der Planung unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG verbunden. Zum Schutz europäischer Vogelarten (Allgemeiner Brutvogelschutz) sind jedoch in der Zeit von Mitte März bis Ende Juni eines jeden Jahres Bauarbeiten verboten, es sei denn die Arbeiten dauern bis in die Brutzeit von Vögeln an und werden kontinuierlich, d.h. ohne mehrtägige Pausen fortgeführt. Ein Beginn von eventuell notwendigen Abriss- und Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit ist dem Gutachten nach jedoch auszuschließen.

Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, der Vorgaben aus der Wasserschutzgebietsverordnung sowie des Immissionsschutzes keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen.

Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG ist gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen. Das entstehende Biotopwertdefizit ist durch entsprechende Maßnahmen auf externen Flächen oder den Ankauf von Biotopwertpunkten auszugleichen.

Von einer Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang, d.h. landwirtschaftlich genutzt.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung. Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers  
für die Stadt Coesfeld  
Coesfeld, im Juni 2016

WOLTERS PARTNER  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld



## ANHANG

### Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen unter Beachtung der regional-spezifischen Anpassung für den Kreis Coesfeld\* angewandt.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff und den Zustand nach dem Eingriff durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe erforderlich wird.

Voraussichtlich entsteht - auch wenn die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung zu einem internen Ausgleich des Eingriffes beitragen - mit der Planung ein Biotopwertdefizit, welches auf externen Flächen oder den Ankauf von Biotopwertpunkten ausgeglichen werden muss. Lage und Art der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt und in der Begründung entsprechend ergänzt.

\* Kreis Coesfeld, Fachbereich 70  
 – Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege: Biotopwertverfahren zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld. Coesfeld, 03.01.2006.

**Tab. 1: Ausgangszustand im Plangebiet gem. Bestandserfassung**

Code	Biotoptyp / Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<b>Versiegelte oder teilversiegelte Flächen, Rohböden</b>						
1.1	versiegelte Fläche (Baukörper, Wege etc.)	769	0	1,00	0,00	0
<b>Begleitvegetation</b>						
2.1	Straßenränder, Bankette, Mittelstreifen (regelmäßige Mahd)	217	2	1,00	2,00	434
2.1	Ackerrandstreifen	504	3	1,00	3,00	1.512
<b>Landwirtschaftl. Flächen, Halbnatürl. Kulturbiotope, gartenbaul. Nutzfläche</b>						
3.1	Acker	20.126	2	1,00	2,00	40.252
3.6	Obstwiese, jung	1.758	6	1,00	6,00	10.548
4.1	Gartenfläche	1.628	2	1,00	2,00	3.256
<b>Summe Bestand G1</b>		<b>25.002</b>				<b>56.002</b>

**Tab. 2: Zielzustand der Planung gem. Festsetzungen im Bebauungsplan**

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Wertfaktor	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<b>Wohnbauflächen (GRZ 0,6 einschl. Überschreitung)</b>						
1.1	Versiegelte Fläche	12.259	0	1,00	0,00	0
4.3	Zier- und Nutzgarten strukturarm	8.172	2	1,00	2,00	16.345
8.1	Fläche zur Anpflanzung	463	6	1,00	6,00	2.778
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>						
1.1	Versiegelte Fläche	2.602	0	1,00	0,00	0
8.2	10 Einzelbäume (je 25 qm)	250	6	1,00	6,00	1.500
1.1	Versiegelte Fläche (Verkehr bes. Zweckbestimmung)	69	0	1,00	0,00	0
<b>Fläche für die Wasserwirtschaft</b>						
7.7	Wegeseitengraben, Rigolen, Versickerungsmulden	1.187	3	1,00	3,00	3.561
<b>Summe Planung G2</b>		<b>25.002</b>				<b>24.184</b>

**Tab.3: Gesamtbilanz**

Biotopwertdifferenz:	Planung (G2) - Bestand (G1)	24.184	56.002	=	-31.818
----------------------	-----------------------------	--------	--------	---	---------

Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund 31.818 Biotopwertpunkten.