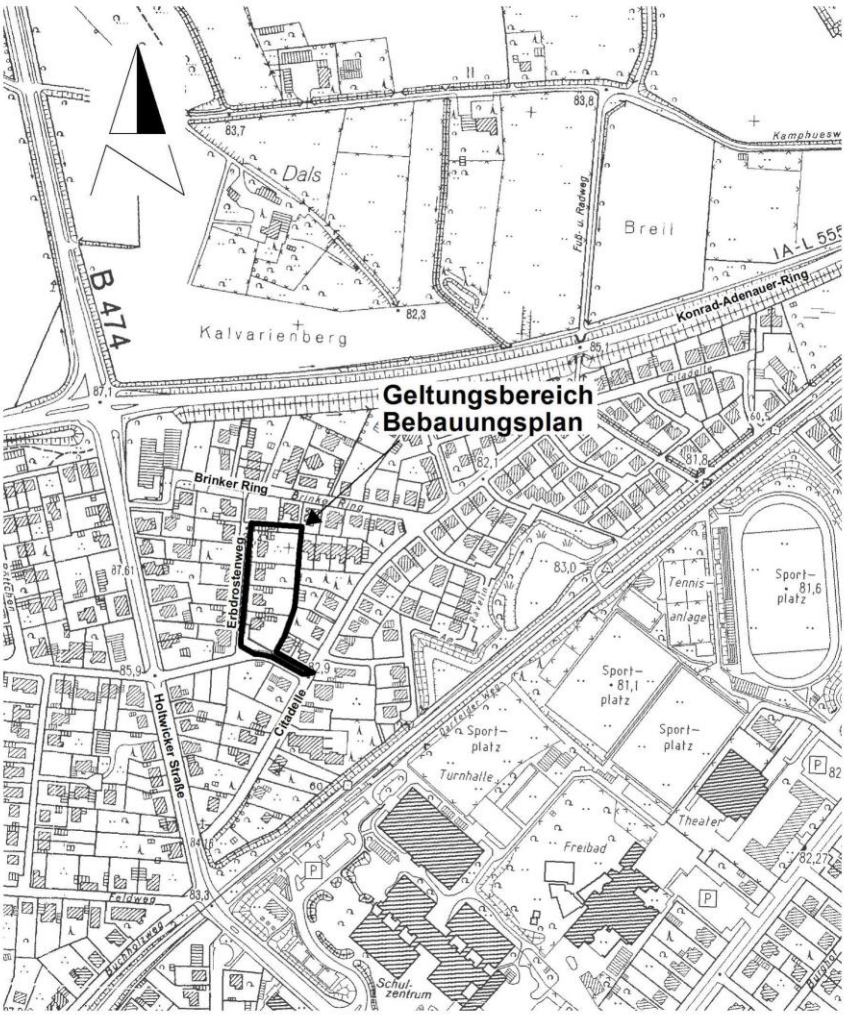
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 32a „Erbdrostenweg“



Stadt Coesfeld
Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung, Verkehr
Markt 8
48653 Coesfeld

Bearbeiterin. S. Kabelitz

Stand: Satzungsbeschluss – Juni 2017

Inhalt

1. Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele 1

1.1 Anlass und Ziel der Planung 1

1.2 Planverfahren 1

1.3 Lage des Plangebietes/ Abgrenzung des Geltungsbereiches 2

1.4 Derzeitige Situation 2

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen 2

2. Städtebauliches Konzept 3

3. Verkehrliche Erschließung 3

4. Festsetzungen des Bebauungsplans 4

4.1 Art der baulichen Nutzung 4

4.2 Maß der baulichen Nutzung 4

4.3 Gestalterische Festsetzungen 5

4.4 Höhenlage der Gebäude 5

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen/ Bauweise 5

4.6 Regelungen für Garagen und Nebenanlagen 6

5. Ver- und Entsorgung 6

6. Umweltbelange 7

6.1 Emissionen/ Immissionen 7

6.2 Bodenschutz / Grundwasserschutz 7

6.3 Klimaschutz 8

6.4 Biotopschutz/ Artenschutz 8

7. Sonstige Belange 9

7.1 Bodendenkmäler 9

7.2 Kampfmittel 9

8. Bodenordnende Maßnahmen 9

9. Realisierung und Kosten 9

10. Flächenbilanz 9

1. Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Hinterlandbebauung des Erbdrostenweges auf der östlichen Seite. Die hierdurch entstehenden Baufelder stellen einen Beitrag zum landesplanerischen Leitbild: „Flächensparende Siedlungsentwicklung“ dar und stärken die Innenentwicklung der Stadt Coesfeld. Die Planung trägt zur Zielerreichung der Stadtentwicklung der Stadt Coesfeld bei, in dem der kompakte Siedlungskörper der Stadt beibehalten wird und gleichzeitig Wohnbauland in einem attraktiven Wohn- und Lebensumfeld geschaffen wird.

Gegenläufig der Bevölkerungsprognose des Regionalplans Münsterland für die Stadt Coesfeld nehmen derzeit die Einwohnerzahlen zu. Die Bevölkerungszunahme schlägt sich in einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauplätzen nieder. Dieser begegnet die Stadt mit den laufenden bzw. abgeschlossenen bauleitplanerischen Verfahren zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs, zu dem der vorliegende Bebauungsplan einen Beitrag leistet. Hier sind Eigentümer interessiert und bereit, große Gartenbereiche für eine Ergänzungsbebauung im Sinne einer Nachverdichtung zu öffnen.

Ein Planungserfordernis, einen neuen Bebauungsplan für die ca. 4.300 m² im östlichen Teil des Erbdrostenwegs aufzustellen, besteht dadurch, dass die Baufelder des derzeitig gültigen Bebauungsplanes Nr. 32 „Citadelle“ unter Wahrung des Mindestabstandes – wenn überhaupt – nur sehr schmale Baukörper zulassen würden. Dies widerspräche dem Erscheinungsbild und Charakter des Baugebiets. Die Bebauungsplanneuaufstellung soll den vorhandenen Bebauungsplan in diesem Bereich überplanen. Die Planung sieht darüber hinaus vor, die im Bestand bestehenden Verkehrsflächen im östlichen Erbdrostenweg planungsrechtlich zu sichern.

1.2 Planverfahren

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:

1. Die zulässigen Größen- und Leistungswerte werden nicht überschritten.
2. Es sind keine Vorhaben geplant, die eine Verpflichtung zur Umweltverträglichkeitsprüfung begründen oder nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Bereiche betreffen.
3. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von relevanten Schutzgütern liegen ebenfalls nicht vor.

Das Plangebiet befindet sich in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA-Gebiet). Es handelt sich zum einen um Grundstücke mit Einfamilienhäusern auf einer Grundstücksgröße von 429 m² bis 1169 m². Zum anderen wird eine bestehende Verkehrsfläche in den Bebauungsplan übernommen.

Die Grünstruktur des Gebietes ist durch kultivierte Gärten mit großer Rasenfläche geprägt. Es befinden sich keine schützenswerten Bäume im Plangebiet.
Die Umweltprüfung entfällt und die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Planung entstehen, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.3 Lage des Plangebietes/ Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt gut 900 m nordwestlich des Coesfelder Innenstadtkerns und knapp 200 m von der nordwestlichen Ringstraße in Stadtrandlage. Es befindet sich vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Citadelle“ (rechtskräftig am 12.10.1994).

Es wird begrenzt:

- im Süden und Westen durch den Erbdrostenweg
- und im Osten durch die Flurstücksgrenzen zwischen dem südlichen Erbdrostenweg und dem Brinker Ring.
- Im Norden verläuft die Grenze durch die Flurstücke 285 und 566.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Gemarkung Coesfeld, Flur 35, Flurstücke 98, 99,100, 619, 620, 635, 641, 642, 942 und 943 vollständig und Flurstücke 285, 566 teilweise.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den Planunterlagen.

1.4 Derzeitige Situation

Das Plangebiet ist mit vier Einfamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise mit 50-55% Dachneigung bebaut. Die Grundstücke sind zwischen 840 und 1170 m² groß. Ein Grundstück wurde bereits geteilt (429 und 559 m²), um einen Neubau zur Nachverdichtung des Gebietes zu realisieren. Im Zuge des Planungsverfahrens werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die im Plangebiet befindlichen Grundstücke rückwärtig zu bebauen.
Darüber hinaus befindet sich bereits Verkehrsfläche auf den Flurstücken 642, 635, 619 und 620, die in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen wird.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen

Regionalplan
Im Regionalplan Münsterland (Stand: 16.02.2016) wird das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ sowie als Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz gemäß Ziel 28 dargestellt. In Ziel 28.3 heißt es: „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 gewährleis-

ten.“ Die Gefährdung des Grundwassers durch die Wohnbebauung ist nicht anzunehmen. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Mischkanalisation. Die Grundwasserneubildung wird nur im geringen Maße beeinträchtigt, da in dem WA-Gebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt ist, sodass weiterhin Freiflächen zur Versickerung, und damit zur Grundwasserneubildung, bestehen.

Flächennutzungsplan
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 1975 stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Nach § 8 (2) 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dem Entwicklungsgebot wird Folge geleistet, da die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan bezüglich der Art der baulichen Nutzung mit den Darstellungen im FNP übereinstimmen.

2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des vorliegenden neuen Bebauungsplans fügt sich in das vorhandene Konzept des Bebauungsplans Nr. 32 „Citadelle“ ein. Die Hinterlandbebauung ist als Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) festgesetzt. Der Charakter des Gebiets wird somit nicht verändert. Die Gebäude der Hinterlandbebauung können bis zu zwei Vollgeschosse nach BauNVO haben. Die Baugrenze wird auf ortsübliche drei Meter von der Grundstücksgrenze festgelegt. So entstehen attraktive Baufelder, die genügend Abstand zu den angrenzenden Grundstücken aufweisen. Die im derzeitigen Bebauungsplan vorgesehene Baudichte mit einer Grundflächenzahl von 0,4 hat weiterhin Bestand, es gelten die Bestimmungen der derzeit gültigen BauNVO.

Der planerische Wille zur Verdichtung ist schon bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 1994 erkennbar. So wurden östlich des Erbdrostenwegs, in zweiter Reihe der Straße „Citadelle“ Nr. 15, 17, 19 und 21 bereits Baufelder ausgewiesen. Darüber hinaus wurden Flächen dieser Grundstücke mit einem Geh , Fahr und Leitungsrecht zur Erschließung der rückwärtig gelegenen Baugrundstücke belastet.

Im südlichen Teil des Erdrostenwegs wird ein vorhandener Verkehrsbereich in den Bebauungsplan übernommen.

3. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Erbdrostenweg. Das Grundstück 943 kann direkt vom Erbdrostenweg erschlossen werden. Für die weiteren Grundstücke ist eine privatrechtliche Erschließung über die bestehenden Zufahrten zu den Häusern Erbdrostenweg 4, 6 und 8 nötig. Die dingliche Sicherung der Rechte muss die Benutzung der Flächen durch Versorgungsträger und Rettungsfahrzeuge sicherstellen (vgl. Kap. 8.3).

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll eine behutsame Nachverdichtung in einem stadtnah vorhandenen Wohngebiet erreicht werden. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO sind dort nicht möglich. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, um sicherzustellen, dass die städtebauliche Eigenart des Wohngebietes erhalten bleibt. Derartige Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes sind außerdem im näheren Umfeld bereits vorhanden.

Die Festsetzungen zum Gebäudebestand am Erbdrostenweg werden nicht geändert. Die geplante Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche soll sich an die vorhandenen Baukörper anpassen. Mit diesen Festsetzungen soll das städtebauliche Ziel einer gering verdichteten Siedlungsstruktur erreicht werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen vorderer, seitlicher und rückwärtiger Baugrenzen bestimmt. Die Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zu den jeweiligen Nachbargrundstücken ist durch die Landesbauordnung NRW gewährleistet. Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf den einzelnen Baugrundstücken nachzuweisen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird in dem WA-Gebiet festgesetzt:

- die Grundflächenzahl
- die Zulässige Anzahl von Geschossen und
- die Traufhöhe.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der in § 17 (1) BauNVO genannten Obergrenze der GRZ für WA-Gebiete. Damit wird sichergestellt, dass eine flächensparende Bebauung realisiert werden kann und eine ausreichende Durchgrünung zur Sicherstellung gesunder Lebensverhältnisse gewährleistet ist. Die Proportionen der neuen Baukörper werden so festgelegt, dass sie sich in den vorhandenen Bestand einfügen. Daher ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4 Meter. Bezugshöhe ist die Höhe Oberkante Fertigfußboden (OKFF). Damit es nicht zu einer übermäßigen Verdichtung und damit zu einer unerwünschten Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gesamtgebietes als überwiegendes Einfamilienhausquartier kommt, wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei pro Wohngebäude beschränkt.

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 (3) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen in Form eines zusammenhängenden Baufeldes festgesetzt. Ausnahmen sind nur im Umfang der Möglichkeiten der BauNVO möglich. Die nach BauO NW erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten. Die Baufenster sind in ihrer Größe auf die Planung abgestimmt.

4.3 Gestalterische Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die vorab bereits dargelegten Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossigkeit, Traufhöhe, Bauweise und zu den überbaubaren Flächen bestimmt. Damit ist der Rahmen für die Baukörper, abgestimmt auf die jeweilige Nutzung und Gebietsausweisung vorgegeben. Weitere gestalterischen Regelungen werden gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m § 86 BauO NRW getroffen und beziehen sich auf Festsetzungen zu Fassaden, zu Nebenanlagen, zu Dächern und zu Einfriedungen.

Die Festsetzung zur Fassadengestaltung beschränkt sich auf die Vorgabe von ortsüblichen Materialien, also Sicht- und Verblendmauerwerk mit nicht glänzender Oberfläche oder Putz. Garagen und Nebengebäude im Sinne des §14 BauNVO sind nur in massiver Bauweise zulässig. Sie haben sich in der Farbgebung den zugehörigen bzw. benachbarten Wohnhäusern anzugleichen. Die zulässige Dachform der Hauptgebäude wird als Satteldach mit einer Dachneigung von 30° - 55° festgesetzt. Bei der Dachflächengestaltung sind ebenfalls glasierte Dachmaterialien sowie hochglänzende, spiegelnde bzw. reflektierende Materialien nicht zulässig. Bepflanzungen und Einzäunungen sind in der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. der Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen so zu gestalten, dass eine ausreichende Sichtachse für die Grundstückszufahrten gewährleistet bleibt. Dieses ist aus Sicht der Verkehrssicherheit erforderlich. Diese Festsetzungen orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan Nr. 32 „Citadelle“ und dienen der Integration der neuen Baukörper in den Bestand. Sie sind sowohl beim Bau neuer Anlagen als auch bei wesentlichen Änderungen von bestehenden baulichen Anlangen zu verwenden. Innerhalb der städtebaulichen Vorgaben bleibt eine hohe bauliche und gestalterische Flexibilität vorhanden.

4.4 Höhenlage der Gebäude

Die fertige Oberkante Fertigfußboden (OKFF) darf die zugeordnete öffentliche Straßenverkehrsfläche um maximal 0,50 m überschreiten. Bezugspunkt ist die Höhe der ausgebauten Erschließungsstraße in der Mitte der Grundstückseinfahrt. Damit sind alle Höhenvorgaben eindeutig beschrieben. Zum besseren Verständnis enthält der Bebauungsplan auch die vorhandenen Geländehöhen über Normalhöhennull (NHN).

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen/ Bauweise

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 (3) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen in Form eines zusammenhängenden Baufeldes festgesetzt. Ausnahmen sind nur im Umfang der Möglichkeiten der BauNVO möglich. Die nach BauO NW erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten. Gleichzeitig wird gemäß § 22 (2) BauNVO die Bebauung durch Einfamilienhäuser festgelegt.

4.6 Regelungen für Garagen und Nebenanlagen

Wie im bisherigen Bebauungsplan soll der Mindestabstand von Garagen und Nebenanlagen zur Verkehrsfläche mindestens fünf Meter betragen.

5. Ver- und Entsorgung

Gas-, Strom-, Wasserversorgung
Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich und ist umgeben von öffentlichen Flächen, die zur Versorgung der bereits vorhandenen Bebauung sämtliche Versorgungsmedien (Gas, Wasser, Strom) enthalten. Nach Rücksprache mit den Stadtwerken Coesfeld sind ausreichend Reserven und Kapazitäten vorhanden, sodass die neu entstehenden Bauwerke lediglich durch zu erstellende Hausanschlüsse in das Gesamtsystem einzubinden sind. Die Ausweisung von Flächen für Versorgungsanlagen ist nicht erforderlich. Die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke sollte vorrangig durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen in Betracht gezogen werden, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen. Sollte auf einzelnen Grundstücken die Nutzung von Erdwärme in Betracht gezogen werden, so ist dies ebenfalls in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.

Löschwasser
Eine Löschwasserversorgung des Plangebiets ist gewährleistet. Gemäß dem Technischen Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 ist für Allgemeine Wohngebiete eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Aufgrund des Konzessionsvertrages mit den Stadtwerken Coesfeld GmbH kann dazu auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden.

Abfall
Die Entsorgung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Stadt Coesfeld konzessioniertes Unternehmen. Die Entsorgung zusätzlicher Mengen in dem zu erwartenden Umfang bringen keine umwelterheblichen Probleme mit sich.

Entwässerung
Die Entwässerung des Plangebietes ist über die öffentliche Mischkanalisation innerhalb der Straße „Erbdrostenweg“ sichergestellt.

Überflutungsschutz
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz und durch die privaten Entwässerungsanlagen nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen. Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird emp-

fohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen.

Rückstausicherung
Gemäß der Entwässerungsatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Dazu wird empfohlen, alle Zutrittsöffnungen unterhalb der Rückstauebene gegen Überflutung zu sichern.

6. Umweltbelange

Mit der am 01. Januar 2007 erfolgten Neufassung des BauGB ist für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen, gemäß §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 m², 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 (2) Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich oder Ersatz nicht notwendig. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage zur Umnutzung von Gartenflächen und dient der Nachverdichtung. Es erfolgt keine Inanspruchnahme von hochwertigen Landschafteilen. Dennoch sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu beachten, die Vorschriften zum §1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

6.1 Emissionen/ Immissionen

Da das Plangebiet weiterhin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, ändern sich die Emissionen auf die angrenzenden Wohnbereiche nicht.

Nach § 1 (6) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Das Plangebiet befindet sich inmitten eines Wohngebietes. Es befinden sich keine emittierenden Gewerbebetriebe oder stark befahrene Straßen in der Nähe, wodurch keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

6.2 Bodenschutz / Grundwasserschutz

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet wurde bislang als kultivierte Gartenfläche mit einem hohen Rasenanteil genutzt. Die zusätzliche Versiegelung durch die Hinterlandbebauung wird aufgrund des Bedarfs an Wohnraum in der Stadt Coesfeld, der Möglichkeit zur Nachverdichtung eines bereits erschlossenen Wohngebiets und der damit einhergehenden optimaleren Auslastung der bereits erstellen Infrastruktur in Kauf genommen. Besonders empfindliche oder wertvolle Flächenanteile sind im Bereich der geplanten Bauflächen nicht erkennbar. Die Verkehrsflächen werden

nicht zusätzlich versiegelt, sondern lediglich in die Planung übernommen. Konkrete Beeinträchtigungen liegen somit nicht vor.

6.3 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 (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.
Der vorliegende Bebauungsplan leistet als Bebauungsplan der Innenentwicklung insbesondere durch eine maßvolle Nachverdichtung innerstädtischer Flächen einen Beitrag zum Klimaschutz. Frischluftschneisen und wertvolle Freiflächen werden nicht in Anspruch genommen.

6.4 Biotopschutz/ Artenschutz

Im direkten Umfeld des Vorhabens sind keine schutzwürdigen oder gesetzlich geschützten Biotope des Biotopkatasters NRW verzeichnet. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist die Berkel (DE-4008-301), die rund 600 m östlich des Vorhabenbereiches liegt. Nachteilige Wirkungen durch die Planänderung können somit aufgrund der Entfernung und der Art der Maßnahme ausgeschlossen werden. Darüber hinaus liegen keine Informationen zu Sichtungen geschützter Arten vor.

Im Fachinformationssystem „geschützte Arten NRW“ sind Informationen über das Vorkommen planungsrelevanter Arten auf Ebenen der Messtischblattquadranten dargestellt. Das Planungsgebiet befindet sich in der atlantischen Region innerhalb des Messtischblattquadranten Q 4009-1 (Coesfeld), für den insgesamt 25 planungsrelevante Tierarten aus drei Artgruppen aufgeführt werden. Strukturbedingt ist nicht davon auszugehen, dass diese im Planungsbereich auftreten, da kultivierte Gartenflächen im Siedlungsgebiet nicht zu ihren Lebensräumen zählen. Darüber hinaus sind nur ein unwesentlicher Bestand an mehrjährigen Bäumen und Sträuchern sowie keine Gewässer oder mehrjährige große, offene Bodenstellen im Plangebiet vorhanden.

7. Sonstige Belange

7.1 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. Die Entdeckung von Bodenfunden ist gemäß Denkmalschutzgesetz der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist auf dem Gelände in unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW). 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 wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.2 Kampfmittel

Für das Plangebiet ist bereits eine Luftbildauswertung durchgeführt worden. Die Bauflächen müssen im Zuge der Baugenehmigung vor den Bautätigkeiten sondiert werden.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Realisierung und Kosten

Der Stadt entstehen keine Planungskosten.

10. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	4.197 m²
Verkehrsfläche	194 m²
Gesamt	**4.358 m²**

Stadtverwaltung Coesfeld
Aufgestellt im Juni 2017

Der Bürgermeister
Fachbereich 60 -Planung, Bauordnung, Verkehr-

im Auftrag
Susanne Kabelitz