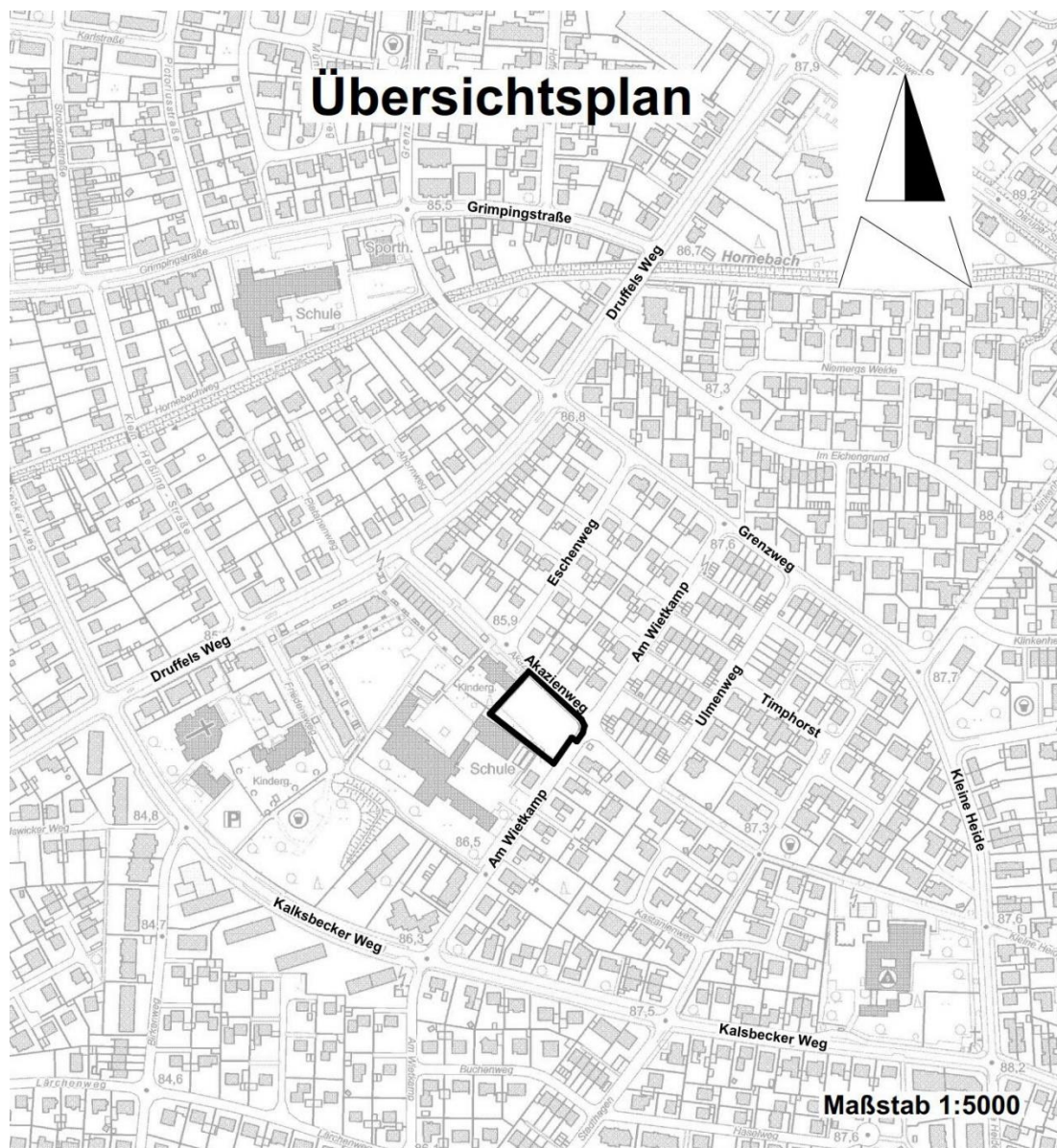




## Begründung

### zum Bebauungsplan Nr. 12a „Druffels Feld – Bereich am Akazienweg“



Stand: 11.04.2019

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	1
2. Planungsanlass und Zielsetzung.....	3
3. Planverfahren .....	3
4. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen .....	4
5. Derzeitige Situation .....	5
6. Städtebauliche Konzeption.....	8
7. Festsetzungen.....	9
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
7.2 Maß der baulichen Nutzung .....	10
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	12
8. Erschließung, Verkehrliche Auswirkungen der Planung .....	12
8.1 Anbindung an das Straßennetz.....	12
8.2 Ruhender Verkehr.....	13
8.3 Rad- und Fußwegenetz.....	13
8.4 Öffentlicher Personennahverkehr .....	13
9. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung .....	13
10. Altlasten und Kampfmittelvorkommen .....	14
11. Umweltbelange .....	14
11.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt .....	14
11.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	15
11.3 Schutzgut Boden / Fläche .....	16
11.4 Schutzgut Wasser .....	16
11.5 Schutzgut Luft und Klima .....	17
11.6 Schutzgut Landschaft.....	17
11.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....	18
11.8 Mögliche Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen .....	18

11.9 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern .....	19
12. Flächenbilanz.....	19
13. Sonstige Belange / Hinweise .....	19
14. Gutachten, Fachbeiträge .....	21

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12a „Druffels Feld – Bereich am Akazienweg“ umfasst eine Fläche von ca. 2105 m<sup>2</sup> und befindet sich an der Kreuzung Akazienweg / Am Wietkamp, direkt nordöstlich angrenzend an das Grundstück der Kreuzschule. Das Plangebiet wird begrenzt

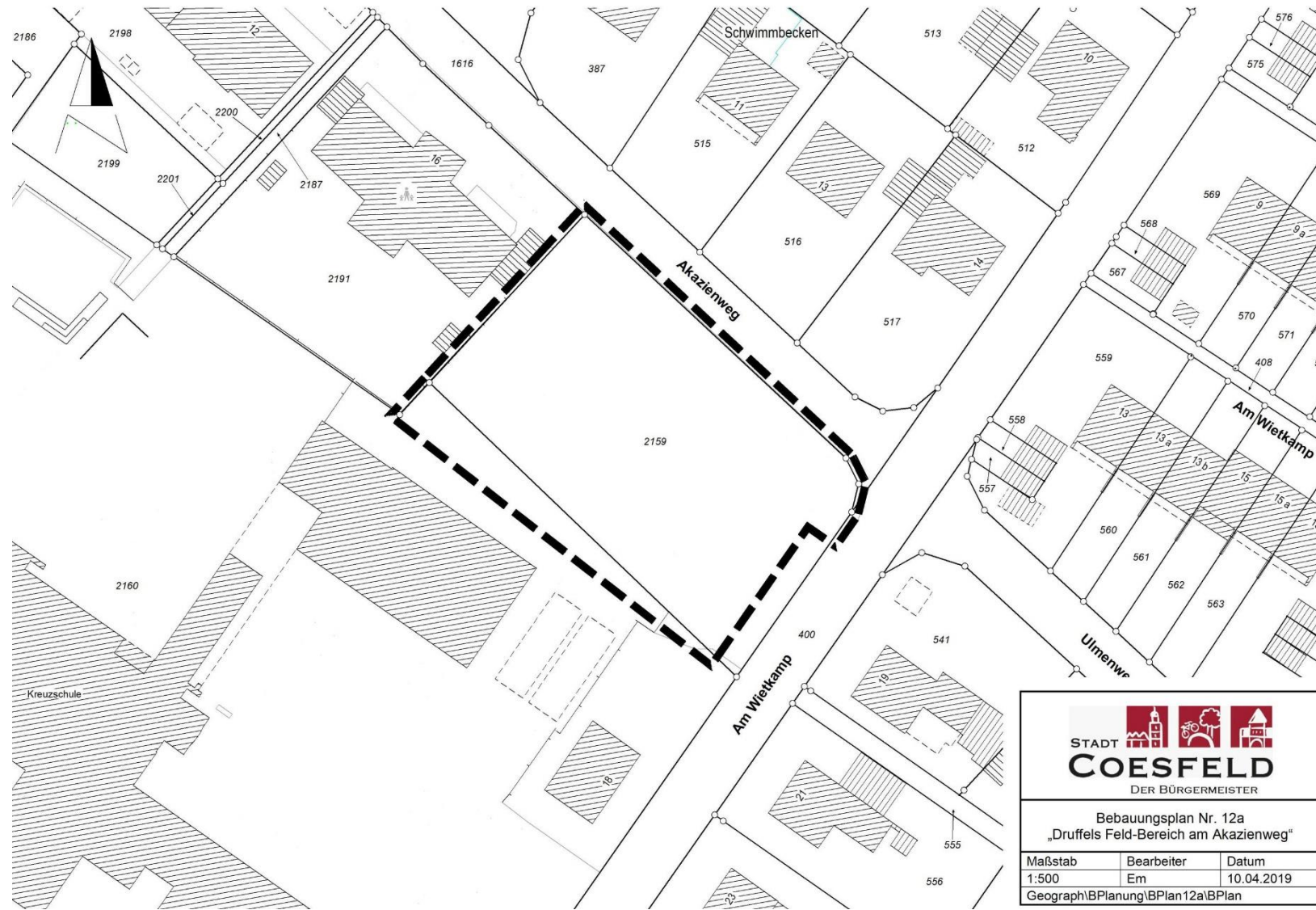
- im Nordwesten durch das Grundstück am Akazienweg 16 (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, 2191),
- im Südwesten durch einen Teilbereich des Grundstückes der Kreuzschule (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 2160),
- im Nordosten durch die öffentliche Verkehrsfläche Akazienweg (Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 1616),
- im Südosten durch Stellplätze der Kreuzschule an der öffentlichen Verkehrsfläche Am Wietkamp (Teilbereich Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 2159).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12a „Druffels Feld – Bereich am Akazienweg“ umfasst folgende Grundstücke:

- eine Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 2159 sowie
- eine Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 2160.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 12a „Druffels Feld – Bereich am Akazienweg“ wird aus dem nachfolgendem Übersichtsplan (siehe Anlage 1) ersichtlich.

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



STADT  
**COESFELD**  
DER BÜRGERMEISTER

Bebauungsplan Nr. 12a  
„Druffels Feld-Bereich am Akazienweg“

Maßstab	Bearbeiter	Datum
1:500	Em	10.04.2019
Geograph\BPlanung\BPlan12a\BPlan		

## 2. Planungsanlass und Zielsetzung

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 12a „Druffels Feld – Bereich am Akazienweg“ soll ein Beitrag zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in Coesfeld geleistet und die Innenentwicklung von Coesfeld gefördert werden.

Zentrales Ziel der Planung ist es im Plangebiet bzw. auf dem Grundstück (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 2159 sowie eine Teilfläche vom Flurstück 2160) an der Kreuzung Akazienweg / Am Wietkamp eine bauliche Verdichtung durch Wohnbebauung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes zu ermöglichen, so dass hier mehr Wohnraum für die Bevölkerung geschaffen werden kann.

Die Errichtung von Wohngebäuden ist im Plangebiet nach den bestehenden Vorgaben des B-Plans Nr. 12 „Druffels Feld“, 6. Änderung (Rechtskraft am 25.08.1977) nicht zulässig, da hier eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule festgesetzt ist. Zur Umsetzung der Planungsziele ist daher die Aufstellung des B-Plans Nr. 12a erforderlich.

## 3. Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Stadt Coesfeld befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

- Der B-Plan Nr. 12a „Druffels Feld – Bereich am Akazienweg“ liegt innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs von Coesfeld und trägt unmittelbar zur Innenentwicklung von Coesfeld bei, indem dieser Möglichkeiten zur Erhöhung der Bebauungsdichte im Plangebiet schafft.
- Aufgrund der Größe des Plangebietes mit ca. 2105 m<sup>2</sup> und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der B-Plan die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura



2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

- Nach § 13a BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht im Rahmen des B-Plans Nr. 12a nicht (es liegen keine Anhaltspunkte für die Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 des UVPG vor).

Nach Prüfung der Tatbestandsvoraussetzungen des § 13a BauGB wird der B-Plan Nr. 12a „Druffels Feld – Bereich am Akazienweg“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB durchgeführt. Damit gelten für die Aufstellung des B-Plans Nr. 12a im beschleunigten Verfahren u.a. die Regelungen des § 13 (2) BauGB. Somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Hiernach ist u.a. die Durchführung einer Umweltprüfung für den B-Plan entbehrlich.

Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten hier Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Weiterhin kann auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB und 4 (1) BauGB verzichtet werden.

## **4. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen**

### **Regionalplan**

Der geltende Regionalplan Münsterland stellt den Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar. Der Bebauungsplan Nr. 12a „Druffels Feld – Bereich am Akazienweg“ ist damit gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### **Flächennutzungsplan**

Im FNP der Stadt Coesfeld wird das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung dargestellt. Der B-Plan Nr. 12a sieht hier

die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vor, so dass der FNP nach Rechtskraft des B-Plan Nr. 12a im Rahmen einer Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen ist (Umwandlung Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche).

### **Bebauungspläne**

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 12a „Druffels Feld – Bereich am Akazienweg“ befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des B-Plans Nr. 12 „Druffels Feld“ (Rechtskraft 25.08.1977). Alle textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des bestehenden B-Plans können während der Dienststunden im Planungsamt der Stadtverwaltung Coesfeld eingesehen werden<sup>1</sup>.

### **Landschaftsplan**

Der B-Plan Nr. 12a „Druffels Feld – Bereich am Akazienweg“ liegt in seinen Abgrenzungen nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

### **Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche**

Von der Planung im Rahmen des B-Plans Nr. 12a „Druffels Feld – Bereich am Akazienweg“ sind keine der in § 20 (2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgeführten Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturpark, Naturdenkmal oder geschützter Landschaftsbestandteile) berührt. Ebenso werden Natura 2000 Gebiete – Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete – von der Planung nicht beeinträchtigt. Des Weiteren liegen keine Wasserschutzgebiete im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 12a.

## **5. Derzeitige Situation**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Bestandsaufnahme der Bebauung im und angrenzend zum Plangebiet durchgeführt. Die Erfassung erfolgte durch mehrere Ortsbegehungen und mittels Auswertung von Bauakten bzw. Baugenehmigungen. Mit Hilfe dieser Bestandserfassung ist es möglich, einen B-Plan zu entwickeln, der die Nutzungen und Bebaustrukturen im Bestand berücksichtigt.

Zusammenfassend lässt sich die derzeitige Situation im Plangebiet wie folgt beschreiben.

---

<sup>1</sup> Markt 8, Fachbereich 60 (aktueller Ansprechpartner Herr Richter / Raum 308).



Abbildung 2: Luftbild Plangebiet (Abgrenzung B-Plan Nr. 12a siehe rote Linie)



Aufgrund von Brandschäden ist eine damalige eingeschossige Bebauung der Kreuzschule heute im Plangebiet nicht mehr vorhanden. Heute ist das Plangebiet nicht bebaut und von Grünflächen geprägt (Rasenfläche, vereinzelte Sträucher und Bäume, siehe Abbildung 2 und 3). Weiterhin befindet sich im Plangebiet die Bushaltestelle Kreuzschule, die durch die Planung unverändert weiterhin bestehen bleiben soll.

Abbildung 3: Fotos Plangebiet



Quelle: Stadt Coesfeld (eigene Aufnahmen vom 10.04.2019)

Im Nahbereich des Plangebietes (siehe Abb. 4) befinden sich neben der Kreuzschule (direkt südwestlich angrenzend an das Plangebiet) und einer zweigeschossigen Kindertagesstätte am Akazienweg 16 (direkt nordwestlich angrenzend an das Plangebiet) überwiegend Wohngebäude, so dass sich das hier geplante Allgemeine Wohngebiet in die Umgebung einfügt. Gewerbebetriebe, welche die Wohnnutzung im Plangebiet stören könnten sind im Nahbereich des Plangebietes nicht vorhanden.



Abbildung 4: Fotos Gebäude im Nahbereich des Plangebietes

Akazienweg 16



Nachbargebäude der Kreuzschule

Akazienweg 12,10



Akazienweg 13



Quelle: Stadt Coesfeld (eigene Aufnahmen vom 10.04.2019)

## 6. Städtebauliche Konzeption

Im Folgenden wird die städtebauliche Konzeption vorgestellt, die zusammen mit den in Kapitel 2 beschriebenen städtebaulichen Zielen der Planung des Bebauungsplans Nr. 12a zugrunde liegt.

Wie in Kapitel 2 dargestellt ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnnutzung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes ein zentrales Ziel des B-Plans Nr. 12a. Bei dem B-Plan Nr. 12a handelt es sich um ein Angebotsbebauungsplan, welcher unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben ermöglicht.

Ungeachtet dessen gibt es Entwicklungsabsichten für das Plangebiet, die im Rahmen eines konkreten städtebaulichen Entwurfes (siehe Anlage) festgehalten wurden. Dieser sieht eine bauliche Entwicklung von zwei dreigeschossigen Wohnhäusern mit jeweils 9 Wohnungen vor (Details können dem beigefügtem städtebaulichem Entwurf

entnommen werden). Der B-Plan Nr. 12a wird so ausgestaltet, dass eine Umsetzung dieses städtebaulichen Entwurfes im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben ermöglicht wird. Gleichzeitig soll der B-Plan Nr. 12a einen gewissen Spielraum bei der Entwicklung des Plangebietes bieten, um auch anderweitige Planungen im Sinne des Planungsziels möglich zu machen.

Grundsätzliche städtebauliche Leitvorstellung ist es das Plangebiet, unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Strukturen, im Sinne des Rates der Stadt Coesfeld weiterzuentwickeln. Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Verdichtung durch Wohnbebauung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden. Hiermit soll die Innenentwicklung von Coesfeld gefördert werden und ein Beitrag zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung geleistet werden. Gleichzeitig soll die bauliche Verdichtung im Plangebiet in einem verträglichen Maß gesteuert werden, um weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

## **7. Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation im Plangebiet und der beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung und Konzeption trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

#### **Allgemeines Wohngebiet**

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, so dass der Bereich im Einklang mit den westlich, nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzende Allgemeinen Wohngebieten entwickelt wird, um eine auch auf die Umgebung abgestimmte Entwicklung zu gewährleisten.

B-Plan Nr. 8a enthält folgende textliche Festsetzung:

#### *1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)*

*Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO sind innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.*

## Begründung Ausschluss Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet

Tankstellen können nach ihrer baulichen Struktur und ihrem regelmäßigen Außenauftritt nicht zu der gewünschten Sicherung im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellung beitragen. Typischer Weise große Reklametafeln und Tafeln zum Benzinpreisausweis würden sich nicht in die bestehenden Baustrukturen einfügen und das Stadtbild in dieser Eingangslage zur Innenstadt stören. Durch den Ausschluss wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet. Im Gemeindegebiet finden sich ausreichende andere Möglichkeiten für eine Tankstellenansiedlung. Das Interesse von möglichen Eigentümern, ggf. Tankstellen an diesem Standort ansiedeln zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen.

Gartenbaubetriebe passen nach ihrer baulichen Struktur, ihrer äußeren Erscheinung und ihrem Flächenbedarf (für die Lagerung von Gartenbaumaterialien) nicht in die bestehende Nutzungsstruktur dieses Bereiches. Durch den Ausschluss von Gartenbautrieben in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet. Im Gemeindegebiet der Stadt Coesfeld finden sich ausreichende andere Möglichkeiten für die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben. Das mögliche Interesse von Eigentümern, ggf. Gartenbaubetriebe an diesem Standort ansiedeln zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **Baukörperhöhen und Geschossigkeit**

Der B-Plan Nr. 12a enthält folgende textliche Festsetzung:

#### **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO sowie §16 (6) BauNVO

Die Firsthöhe (FH) und Traufhöhen (TH) sowie die Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen sind in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die obere Dachhautaußenkante.

Als Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut bzw. mit Oberkante der Attika bei einem Gebäude mit Flachdach. Die Beschränkung gilt nicht für Dachausbauten, Zwerchdächer, Zwerchgiebel und Hausvorbauten. Die Traufhöhe bemisst sich bei einem Staffelgeschoss nach der oberen Dachhaut des obersten Geschosses auch dann, wenn dieses kein Vollgeschoss ist.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge etc.) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3,00 m zugelassen werden.

### Erläuterung der Höhengaben

Die Höhenfestsetzungen sollen zur Umsetzung der in Kapitel 2 beschriebenen Zielsetzung sowie der in Kapitel 6 beschriebenen Städtebaulichen Konzeption beitragen. Mit der Begrenzung der hier maximal zulässigen Baukörperhöhe soll sichergestellt werden, dass sich mögliche Bauvorhaben hinsichtlich ihrer Höhe in die Umgebung einfügen. Gleichzeitig soll die zulässige Höhe ausreichend Spielraum für die Entwicklung der Gebäude im Plangebiet bieten. Die Höhengaben wurden so gewählt, dass sich die hier mögliche Bebauung bei maximaler Ausnutzung noch in die Umgebung einfügt. Hierzu wird im B-Plan eine maximale Traufhöhe von ca. 9,50 m, eine maximale Firsthöhe von ca. 11,50 m und eine maximale Anzahl von drei Vollgeschossen festgesetzt. Um einen eindeutigen Bezugspunkt zu definieren wird die entsprechende maximale Trauf- und Firsthöhe, angepasst an die jeweiligen Geländehöhen, in Metern über Normalhöhennull festgesetzt (siehe Planzeichnung).

Im Hinblick auf die künftig zulässige Baukörperhöhe wurde eine Bestandsaufnahme der im und angrenzenden zum Plangebiet vorhandenen Baukörperhöhen durchgeführt. Betrachtet man die Höhen der Gebäude auf den angrenzenden Grundstücken so zeigt sich, dass direkt nordwestlich vom Plangebiet bereits mehrere dreigeschossige Gebäude („Wohnanlage am Druffelspark“ am Akazienweg 12, 10, 8 / 8a, 6/6a, 4/4a) vorhanden sind, die eine vergleichbare Gebäudehöhe (mit einer Höhe von ca. 9,7 m) aufweisen. Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen sollten sich also in einem städtebaulich vertretbaren Maß bewegen.

Im Rahmen der Abwägung ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass mit der Planung eine deutlich höhere Ausnutzung des Plangebietes ermöglicht wird als es heute der Fall ist – heute ist das Plangebiet eine unbebaute Grün- bzw. überwiegend Rasenfläche. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass im Nahbereich des Plangebietes (wie z.B. auf der gegenüberliegenden Straßenseite am Wietkamp 11, 13 und 14) auch niedrigere, eingeschossige Gebäude (1 Geschoss + Dach) vorhanden sind – was jedoch einer höheren Ausnutzung im Plangebiet nicht entgegensteht.

In der Abwägung ist auch zu beachten, dass im Rahmen der Umsetzung möglicher Bauvorhaben die nach § 6 Bauordnung NRW vorgeschriebenen Abstände eingehalten werden müssen. Vereinfacht ausgedrückt: je höher ein mögliches Bauvorhaben gebaut werden soll, desto größer müssen die Abstände von den angrenzenden

Grundstücken sein. Eine unverhältnismäßige Verschattung angrenzender Grundstücke ist nicht zu erwarten, da die nach § 6 BauO NRW geforderten Abstandsflächen durch die Vorgaben des B-Plans Nr. 12a nicht unterschritten werden. Auch eine Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse an diesem Standort ist aufgrund der festgesetzten Höhenbeschränkungen in Verbindung mit den nach § 6 Bauordnung NRW vorgeschriebenen Abständen nicht zu erwarten.

### **7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

#### **Bauweise**

Für die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hiermit soll das zugrundeliegende städtebauliche Konzept (siehe Kap. 6) umgesetzt werden.

#### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Teil der Baugrundstücke, auf dem das zulässige Maß der baulichen Nutzung realisiert werden darf. Außerhalb dieser Fläche dürfen lediglich Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen errichtet werden, soweit der Bebauungsplan nichts Anderes festsetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen, Baulinien oder Bebauungstiefen festgesetzt und gegenüber den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abgegrenzt.

Anknüpfend an das städtebauliche Konzept werden Baugrenzen festgesetzt, die eine Umsetzung der Bebauung gemäß dem der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf (siehe Anlage) ermöglicht. Um den Eigentümern ausreichend Spielraum in der baulichen Entwicklung ihrer Grundstücke zu gewährleisten, wurde auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet.

Mit der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen sollen weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden und u.a. einen Beitrag zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung geleistet werden.

## **8. Erschließung, Verkehrliche Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Anbindung an das Straßennetz**

Das Plangebiet ist über den Akazienweg (Verkehrsberuhigter Bereich) und der Straße Am Wietkamp (Tempo 30 Zone) an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die



Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist über die vorhandenen städtischen Erschließungsstraßen gesichert. Die planungsrechtliche Sicherung von neuen Erschließungsstraßen und eine Veränderung der vorhandenen Erschließungsstraßen im Vergleich zum Status-quo ist aufgrund der Planung nicht erforderlich.

## **8.2 Ruhender Verkehr**

Mit der Planung ist eine geringfügige Zunahme des motorisierten Individualverkehrs zu erwarten. Anknüpfend an dem der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf (siehe Anlage) sollten hier 18 Stellplätze errichtet werden, deren Ein- und Ausfahrt zur Akazienstraße hin ausgerichtet sind. Verkehrstechnische Probleme sind aufgrund der durch die Planung zu erwartenden marginalen Zunahme des motorisierten Individualverkehrs und der geringen Verkehrsbelastung des Akazienweges (Verkehrsberuhigter Bereich) jedoch nicht zu erwarten.

## **8.3 Rad- und Fußwegenetz**

Im Rahmen der Planung wird das bestehende Rad- und Fußwegenetz nicht verändert. Weitere Maßnahmen sind bezogen auf das Rad- und Fußwegenetz nicht erforderlich.

## **8.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Über die an die am Akazienweg verkehrenden Buslinien ist das Planungsgebiet an das ÖPNV Netz angebunden. Die Plangebiet vorhandene Bushaltestelle (Kreuzschule) am Akazienweg befindet wird planungsrechtlich gesichert und bleibt unverändert bestehen. Veränderungen in Bezug auf den ÖPNV sind durch die Planung nicht erforderlich.

# **9. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**

## **Telekommunikation, Gas-, Strom-, Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit den erforderlichen Medien (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze bzw. die vorhandenen Systeme und ist damit grundsätzlich gegeben.

## **Abwasserentsorgung**

Die Entsorgung des im Plangebietes anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers erfolgt wie bisher über das bestehende Kanalisationsnetz. Da mit der Planung keine wesentliche Veränderung des Versiegelungsgrades im Plangebiet vorbereitet wird, sind negative Auswirkungen auf die Entwässerungssituation nicht zu erwarten.

## **Abfallentsorgung**

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

## **Löschwasserversorgung**

Über die im Netz der Stadtwerke Coesfeld zur Verfügung stehende Löschwassermenge wurde der Stadt Coesfeld von den Stadtwerken 2016 ein Löschwassermengenplan zur Verfügung gestellt. Gemäß Löschwassermengenplan steht für das Plangebiet aktuell eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ (2008) Abschnitt 5 Grundsatz i.V.m. Tabelle 1 des Arbeitsblattes für die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen (mit > 1 Vollgeschossen, einer GFZ von 1,2 und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung) eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich.

Nach einem Soll-Ist-Abgleich ist, unter Einbezug der angrenzenden Hydranten, die Löschwasserversorgung im gesamten Plangebiet momentan als gesichert anzusehen.

# **10. Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

## **Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes sind im städtischen Altlastenkataster keine Altlasten aufgeführt, so dass keine Altlasten im Plangebiet zu erwarten sind.

## **Kampfmittelvorkommen**

Grundsätzlich kann eine Beeinflussung des Plangebietes durch Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden, sodass Erdarbeiten mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen sind. Vor Baubeginn ist das Gebiet auf Kampfmittel zu prüfen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

# **11. Umweltbelange**

## **11.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt**

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind unterschiedliche Belange (wie z.B. Freizeit und Erholung, Lärmschutz o.ä.) zu

berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten.

### **11.1.1 Thematik Immissionsschutz (Luftverunreinigungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen)**

Menschen sind ebenso wie die übrigen Schutzgüter gem. Bundes-Immissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen) zu schützen. Aktuell sind bezogen auf die Punkte Luftverunreinigungen, Licht, Wärme, Strahlen keine schädlichen Umwelteinwirkungen bekannt, auf die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens reagiert werden müsste bzw. die auf Ebene des Bebauungsplans geregelt werden müssten.

### **11.1.2 Thematik Lärm- / Schallschutz**

Mit der Planung ist eine geringfügige Zunahme (voraussichtlich 18 Stellplätze mehr) des motorisierten Verkehrs zu erwarten, wodurch eine marginale Zunahme des Verkehrslärms zu erwarten ist. Schalltechnische Probleme, die im Rahmen des Bebauungsplans geregelt werden müssten, sind aufgrund der geringfügigen planbedingten Zunahme und der geringen Vorbelastung (Akazienweg ist Verkehrsberuhigter Bereich) durch den motorisierten Individualverkehr nicht zu erwarten. Auch sind keine schalltechnischen Probleme in Bezug auf Gewerbelärm zu erwarten, da im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, wodurch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen stören könnten, hier ausgeschlossen ist. Weiterhin befinden sich keine störenden Gewerbebetriebe im Nahbereich des Plangebietes, so dass das Plangebiet im Einklang mit den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten entwickelt werden kann.

### **11.1.3 Thematik Freizeit / Erholung**

Mit der Umsetzung des B-Plans Nr. 12a sind keine negativen Auswirkungen auf den Freizeit- und Erholungswert des Plangebietes zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind daher bezogen auf diese Thematik nicht erforderlich.

## **11.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen

Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1) durchgeführt (siehe Anlage, Gutachten vom 11.04.2019, Urheber: Friedrich Peifer, Feldbiologe/Ökologe,).

*„Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung lässt sich wie folgt zusammenfassen. Aufgrund der Grundlagenerfassung und der bei den Begehungen gewonnenen Eindrücke kommt die Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) in der abschließenden Artenschutzrechtlichen Bewertung zu dem Schluss, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12a „Druffels Feld - Bereich am Akazienweg“ für das hier bezeichnete Plangebiet nicht gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen werden wird. Die Bebauungsplanung wird keine Auswirkungen auf die lokalen Populationen planungsrelevanter und sonstiger geschützter Tierarten haben. Für die aktuelle Bebauungsplanaufstellung müssen aus der Sicht des Artenschutzes keine artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen (etwa ASP II oder III) ergriffen werden (Pfeifer 2019).“*

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind bezogen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt nicht erforderlich.

### **11.3 Schutzgut Boden / Fläche**

Das Planungsgebiet ist heute eine unbebaute Grün- bzw. überwiegend Rasenfläche sowie vereinzelte Sträucher und Bäume vorhanden. Besondere, schützenswerte Böden sind im Plangebiet nicht bekannt. Der B-Plan Nr. 12a setzt eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Damit bewegt sich die maximal mögliche Versiegelung im Plangebiet im für Allgemeine Wohngebiete üblichen Rahmen (die Obergrenzen nach § 17 (1) BauNVO werden einhalten). Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind bezogen auf das Schutzgut Boden nicht erforderlich (Informationen zur Thematik Altlasten siehe Kap. 10).

### **11.4 Schutzgut Wasser**

#### Thematik Oberflächengewässer / Hochwasserschutz / Grundwasserschutz

Durch das Plangebiet fließt kein Oberflächengewässer und entsprechend gibt es auch keine als Überschwemmungsgebiete (HQ 100) ausgewiesenen Bereiche. Im Planbereich und seinem Umfeld befinden sich auch keine Wasserschutzgebiete oder Trinkwasserschutzzonen. Veränderung sind diesbezüglich aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind diesbezüglicher daher nicht erforderlich.

### Thematik Versickerung / Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entsorgung des im Plangebietes anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers erfolgt wie bisher über das bestehende Kanalisationsnetz. Da mit der Planung nur eine marginale Veränderung des Versiegelungsgrades im Plangebiet vorbereitet wird, sind negative Auswirkungen auf die Entwässerungssituation nicht zu erwarten.

Damit der Überflutungsschutz im Rahmen der Umsetzung von Bauvorhaben ausreichend Berücksichtigung findet, wird folgender Hinweis in den B-Plan Nr. 12a aufgenommen:

#### **HINWEIS ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ**

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Die Stadt haftet nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt hervorgerufen werden. Sie haftet auch nicht für Schäden, die dadurch entstehen, dass die vorgeschriebenen Rückstausicherungen nicht vorhanden sind oder nicht ordnungsgemäß funktionieren (§ 19 Abs. 3 Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld).

Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen u.a. auch bei der Schaffung von barrierefreien Zugängen den Überflutungsschutz zu beachten und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen.

### **11.5 Schutzgut Luft und Klima**

Ausgeprägte Kaltluftentstehungsbereiche oder Flächen, die als bedeutende Frischluftproduzenten fungieren, sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Eine wesentliche Veränderung der lufthygienischen und klimatischen Situation ist durch die Planung nicht zu erwarten. Auch wird durch die Planung keine besondere Anfälligkeit des Plangebietes durch die Folgen des Klimawandels hervorgerufen. Die negativen Aspekte durch ggf. geringfügige bauliche Verdichtungen im Planungsgebiet führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut. Das derzeit bestehende Klima bleibt auch mit Umsetzung der Planung voraussichtlich erhalten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft oder Klima sind nicht erforderlich.

### **11.6 Schutzgut Landschaft**

Freiflächen, die besonders schützenswert wären, liegen im Planungsgebiet nicht vor. Aufgrund der Lage und der geringen Größe des Plangebietes ist davon auszugehen,

dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind aufgrund der Planung nicht erforderlich.

### **11.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Es sind keine Denkmäler im Plangebiet und im Nahbereich des Plangebietes vorhanden bzw. in die Denkmalliste der Stadt Coesfeld eingetragen. Aufgrund im Plangebiet ggf. vorliegender Einrichtungen von archäologischen Interesse wird folgender Hinweis auf der Planzeichnung des B-Plans Nr. 12a vermerkt:

#### **DENKMALSCHUTZ**

*Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ggf. Einrichtungen von archäologischem Interesse vorliegen. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.*

*Die LWL – Archäologie für Westfalen (Außenstelle Münster) ist daher bei Bauvorhaben, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, in allen nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren möglichst frühzeitig zu beteiligen. Die LWL-Archäologie für Westfalen wird in jedem Einzelfall prüfen, ob ein Bodendenkmal gem. § 2 Abs. 5 DSchG NW betroffen ist. In diesem Fall ist eine archäologische Maßnahme bauvorbereitend oder baubegleitend in das Vorhaben zu integrieren. Dies betrifft auch die Kosten der archäologischen Maßnahme (§ 29 DSchG NW).*

### **11.8 Mögliche Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen**

#### **Thematik Störfallbetriebe**

Die Ansiedlung von Störfallbetrieben (gem. Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) ist nach den Festsetzungen des B-Plans Nr. 12a nicht zulässig. Weiterhin befinden sich im Umfeld des Planungsgebietes keine Störfallbetriebe. Im Coesfelder Stadtgebiet gibt es lediglich zwei Störfallbetriebe, die einen Achtungsabstand erfordern:

- Düngemittellager / Lagerung von giftigen Stoffen (Achtungsabstand 200 m), Schorlemer Straße 10, BSL Betriebsmittel Service Logistik GmbH & Co. KG Niederlassung Coesfeld,
- Biogasanlage (Achtungsabstand 250 m), Curie-Straße 1, BeCoe GmbH & Co.KG.

Aufgrund ihrer Lage ist nicht zu erwarten, dass diese Störfallbetriebe Umweltauswirkungen auf das Plangebiet haben.

## Thematik Hochwasserschutz / Starkregenereignisse

Im Rahmen des Kapitels 11.4 wird die Thematik Hochwasserschutz beschrieben und bewertet. Damit der Überflutungsschutz im Rahmen der Umsetzung von Bauvorhaben ausreichend Berücksichtigung findet, wird ein Hinweis in den B-Plan Nr. 12a aufgenommen (siehe Kap. 11.4). Zusätzliche Maßnahmen zur Verminderung oder Verhinderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen vor schweren Unfällen oder Katastrophen, die im Rahmen des B-Plans festgesetzt werden müssten, werden nicht für erforderlich gehalten.

### **11.9 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern**

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigten Funktionszusammenhänge hinausgehen, ergeben sich nicht. Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge, die über das normale Maß hinausgehen, so dass eine negative Kumulation von erheblichen Auswirkungen nicht zu erwarten ist.

## **12. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 12a umfasst eine Fläche von ca. 2105 m<sup>2</sup>. Diese Flächen verteilen sich auf die zukünftigen Nutzungen wie folgt:

Gesamtfläche	ca. 2105 m <sup>2</sup>	100 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2047 m <sup>2</sup>	ca. 97 %
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 58 m <sup>2</sup>	ca. 3 %

## **13. Sonstige Belange / Hinweise**

### **Hinweis auf Denkmalschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ggf. Einrichtungen von archäologischem Interesse vorliegen. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die LWL – Archäologie für Westfalen (Außenstelle Münster) ist daher bei Bauvorhaben, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, in allen nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren möglichst frühzeitig zu beteiligen. Die LWL-Archäologie für Westfalen wird in jedem Einzelfall prüfen, ob ein Bodendenkmal gem. § 2 Abs. 5



DSchG NW betroffen ist. In diesem Fall ist eine archäologische Maßnahme bauvorbereitend oder baubegleitend in das Vorhaben zu integrieren. Dies betrifft auch die Kosten der archäologischen Maßnahme (§ 29 DSchG NW).

### **Hinweis auf Überflutungsschutz**

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Die Stadt haftet nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt hervorgerufen werden. Sie haftet auch nicht für Schäden, die dadurch entstehen, dass die vorgeschriebenen Rückstausicherungen nicht vorhanden sind oder nicht ordnungsgemäß funktionieren (§ 19 Abs. 3 Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld). Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen u.a. auch bei der Schaffung von barrierefreien Zugängen den Überflutungsschutz zu beachten und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen.

### **Hinweis auf Kampfmittelvorkommen**

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn von Bauvorhaben mit Bodeneingriff ist das Grundstück daraufhin zu prüfen.

### **Hinweis Einsichtnahme Vorschriften**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld eingesehen werden.

## 14. Gutachten, Fachbeiträge

Für diesen Bebauungsplan Nr. 12a „Druffels Feld – Bereich am Akazienweg“ werden folgende Gutachten bzw. Fachbeiträge verwendet und sind damit Bestandteil der Begründung:

- Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 12a „Druffels Feld – Bereich am Akazienweg“ (Gutachten vom 11.04.2019, Urheber: Friedrich Pfeifer, Feldbiologie/Ökologe)
- Städtebaulicher Entwurf „Wohnpark am Akazienweg“ (Lageplan vom 04.04.2019, Urheber: Brüning + Hart Architekten)

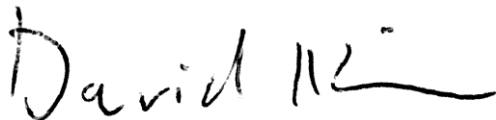
Stadtverwaltung Coesfeld

Aufgestellt im April 2019

Der Bürgermeister

Fachbereich 60 -Planung, Bauordnung, Verkehr-

im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'David Naim', with a stylized flourish at the end.

David Naim