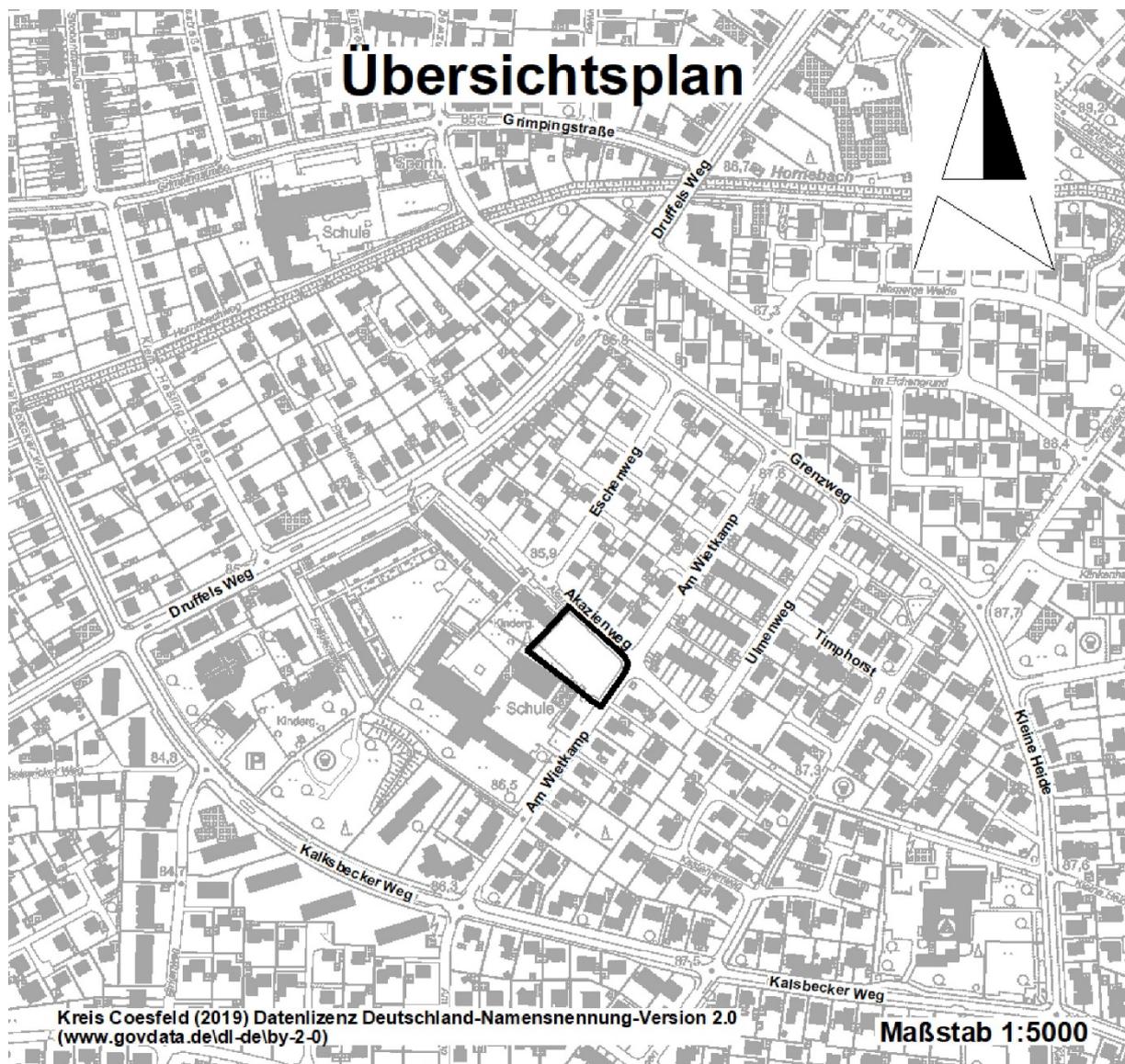




Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 12a

„Druffels Feld – Bereich am Akazienweg“



Stand: 27.01.2020 (erneute Offenlage)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	1
2.	Planungsanlass und Zielsetzung.....	3
3.	Planverfahren	3
4.	Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen	5
5.	Derzeitige Situation	6
6.	Städtebauliche Konzeption.....	8
7.	Festsetzungen.....	11
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung	12
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	13
7.4	Grünflächen / Begrünung (Anpflanzgebote).....	14
8.	Erschließung, Verkehrliche Auswirkungen der Planung	15
8.1	Anbindung an das Straßennetz.....	15
8.2	Ruhender Verkehr und Verkehrsbelastung	15
8.3	Rad- und Fußwegenetz.....	17
8.4	Öffentlicher Personennahverkehr	18
9.	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	18
10.	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	19
11.	Umweltbelange	19
11.1	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt.....	19
11.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	20
11.3	Schutzgut Boden / Fläche	21
11.4	Schutzgut Wasser	21
11.5	Schutzgut Luft und Klima	23
11.6	Schutzgut Landschaft.....	23
11.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	23

11.8 Mögliche Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen	24
11.9 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	25
12. Flächenbilanz.....	25
13. Sonstige Belange / Hinweise	25
14. Gutachten, Fachbeiträge	29

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12a „Druffels Feld – Bereich am Akazienweg“ umfasst eine Fläche von ca. 2.308 m² 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 die öffentliche Verkehrsfläche Am Wietkamp (Teilbereich Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 400).

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

- 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 (ohne Maßstab) ersichtlich.



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. 2.308 m² 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.

Aufgrund der geänderten Planung musste der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12a nach der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen (nach § 3 Abs. 2 BauGB) um die südöstlich angrenzende Fläche der (Lehrer)Stellplätze Am Wietkamp **sowie nach Süd/Südwest in Richtung Schule** erweitert werden, so dass eine erneute Offenlage der Planunterlagen erforderlich ist. **Die Erweiterung des Geltungsbereiches nach Süd/Südwest ist erforderlich, da das östliche Baufeld weiter nach Süden abgerückt werden soll. Hiermit zusammenhängend wird auch die Baugrenze angepasst. Gleichzeitig wird, da es sich um einen Angebotsplan handelt, die festgesetzten Höhen auf ein „rundes Maß“ um 0,05 m reduziert.**

Weiterhin ist die Verlagerung der Haltestelle am Akazienweg möglich, so dass die in der Offenlage festgesetzte Straßenverkehrsfläche nunmehr dem Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen wird.

Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung ist nicht erforderlich, da eine Tagespflegereinrichtung (als Anlage für soziale Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO) im Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist. Weitere Änderungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich, da die beiden Baukörper lediglich in ihrer inneren Aufteilung verändert werden sollen (Größe, Gestaltung etc. der beiden geplanten Baukörper sollen unverändert bleiben / wie im beigefügtem Städtebaulichem Entwurf „Wohnpark Akazienweg“ von 24.01.2020 dargestellt / Details siehe Kap. 6).

4. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen

Regionalplan

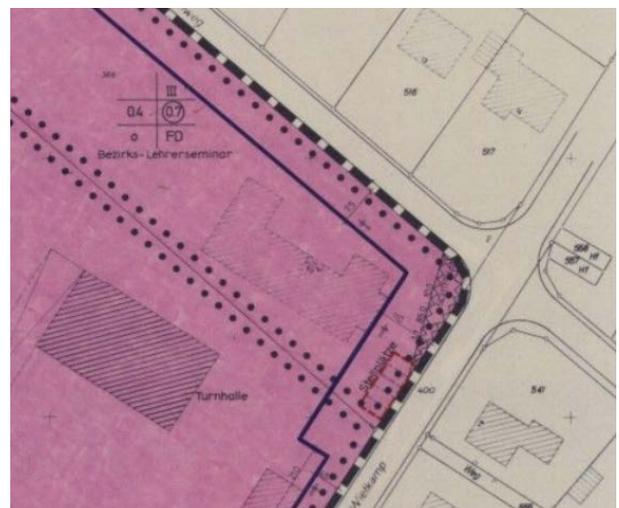
Der geltende Regionalplan Münsterland stellt den Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar. Der Bebauungsplan Nr. 12a „Druffels Feld – Bereich am Akazienweg“ ist damit gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

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). **Der Bebauungsplan setzt Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule (Bezirks-Lehrerseminar) in offener Bauweise und max. III Geschosse mit Flachdach fest.**



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 12, 6. Änderung

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

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Coesfeld (Details s. Kap. 11.4). Von der Planung im Rahmen des B-Plans Nr. 12a „Druffels Feld – Bereich am Akazienweg“ sind ansonsten 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.

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.



Luftbild

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). Weiterhin befindet sich im Plangebiet die Bushaltestelle Kreuzschule, die durch die Planung unverändert weiterhin bestehen bleiben soll.



Fotos Plangebiet, Quelle: Stadt Coesfeld (eigene Aufnahmen vom 10.04.2019)

Im Nahbereich des Plangebietes 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.

Zudem befinden sich im südöstlichen Plangebiet mehrere Stellplätze, die aktuell der südlich an das Plangebiet angrenzenden Kreuzschule zugewiesen sind.

Akazienweg 16



Nachbargebäude der Kreuzschule

Akazienweg 12,10



Akazienweg 13



Fotos Gebäude im Nahbereich des Plangebietes, 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 unterschiedliche Entwicklungsabsichten für das Plangebiet, die im Rahmen von konkreten städtebaulichen Entwürfen (siehe Anlage) festgehalten wurden. Zunächst war im Plangebiet eine bauliche Entwicklung von zwei dreigeschossigen Wohnhäusern mit jeweils 9 Wohnungen vorgesehen. Diese wurden

in dem Städtebaulichen Entwurf „Wohnpark Akazienweg“ (alter Entwurf, Stand: 04.04.2019, siehe Anlage) dargelegt, auf dessen Grundlage der Bebauungsplan zugeschnitten war.

Nach Durchführung der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen ist das Interesse geäußert worden in einem der hier geplanten dreigeschossigen Gebäude (im westlichen Gebäude mit der größeren Entfernung zur Kreuzung Akazienweg / Am Wietkamp) im Erdgeschoss eine Tagespflegeeinrichtung und in den beiden Obergeschossen insgesamt 8 Wohnungen anzusiedeln. Im zweiten geplanten dreigeschossigen Gebäude sind weiterhin nur Wohnungen vorgesehen. Allerdings sind in diesem Gebäude nicht mehr nur 9 Wohneinheiten, sondern insgesamt 12 Wohnungen vorgesehen, da aufgrund der geänderten Planung mehr Stellplätze im Plangebiet zur Verfügung stehen und ein Mehrbedarf an kleineren Wohnungen gesehen wird (Erläuterung siehe unten). Die neue optionale Entwicklungsvariante mit einer Tagespflegeeinrichtung wurde in einem neuen Städtebaulichen Entwurf „Wohnpark Akazienweg“ (neuer Entwurf, Stand: 19.11.2019, siehe Anlage) festgehalten. Auch eine Beschreibung des optionalen Bauvorhabens mit einer Tagespflegeeinrichtung wird als Anlage beigefügt.

Ob diese Entwicklungsvariante tatsächlich umgesetzt wird, liegt im Ermessen des zukünftigen Eigentümers und kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschließend beantwortet werden. Sollte die beschriebene Entwicklungsvariante mit einer Tagespflegeeinrichtung (1. Option) nicht umgesetzt werden können, sind nun alternativ zwei reine Wohnhäuser mit jeweils 12 Wohneinheiten (insgesamt 24 Wohneinheiten) geplant (2. Option).

In Anbetracht der Alterung der Bevölkerung und Zielsetzung der Planung (Schaffung von mehr Wohnraum für die Bevölkerung) wird das beschriebene Vorhaben mit der Ansiedlung einer Tagespflegeeinrichtung befürwortet. Zumal die Anzahl der dem Bauvorhaben zugeordneten Stellplätze durch die geänderte Planung erhöht wird. Denn der durch die geänderte Planung entstehende Mehrbedarf an Stellplätzen soll, nach Zustimmung des Rates der Stadt Coesfeld, dadurch gedeckt werden, dass die direkt südöstlich an das bisherige Plangebiet angrenzenden 10 (Lehrer-)Stellplätze der Kreuzschule Am Wietkamp dem Bauvorhaben zugeordnet werden. Als Ausgleich hierfür sollen 12 (Lehrer-)Stellplätze direkt südlich an der Kreuzschule (finanziert durch den Vorhabenträger des Bauvorhabens am Akazienweg) geschaffen werden (siehe

Anlage „Vorschlag Ersatzstellplätze für die geplante Bebauung Akazienweg / Am Wietkamp“, Urheber: Brüning + Hart Architekten, Plan vom 19.11.2019). Hierzu soll – unter Vorbehalt der Zustimmung des Rates der Stadt Coesfeld – mit dem Vorhabenträger ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden, welcher sicherstellt, dass eine Umsetzung der Stellplätze wie beschrieben erfolgt.

Unter Einbezug der zusätzlichen 10 (Lehrer-)Stellplätze und den geplanten 15 Stellplätzen mit Zu- und Abfahrt am Akazienweg (insgesamt sollen damit nach aktuellem Stand 25 Stellplätze im Plangebiet zur Verfügung stehen) kann davon ausgegangen werden, dass der erforderliche Stellplatzbedarf für das Bauvorhaben (für beide Varianten / mit und ohne Tagespflege) gesichert ist. Die konkrete Prüfung des Stellplatznachweises erfolgt erst auf Ebene der Baugenehmigung.

Der B-Plan Nr. 12a wird so ausgestaltet, dass eine Umsetzung des Städtebaulichen Entwurfes „Wohnpark am Akazienweg“ (Plan vom 19.11.2019, siehe Anlage) 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.

Zur erneuten Offenlage sind in der städtebaulichen Konzeption weitere Anpassungen erfolgt (Plan vom 24.01.2020, siehe Anlage): Das östliche Gebäude ist weiter nach Süd/Südwesten abgerückt, so dass hier die Baugrenze sowie der Geltungsbereich angepasst wurde.

Da es sich um einen Angebotsplan handelt, werden im Grundstücksvertrag u.a. Regelungen zu den ökologischen Aufwertungen (ökologisches Fassadenkonzept, KfW-55 Standard) und die Finanzierung der Ersatzstellplätze festgehalten.

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 angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten entwickelt wird, um eine auch auf die Umgebung abgestimmte Entwicklung zu gewährleisten.

B-Plan Nr. 12a 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 anzusiedeln 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:

<p>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die obere Dachhautaußenkante.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--

Erläuterung der Höhengvorgaben

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 Höhengvorgaben 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 95,60 m ü NHN im westlichen Baufeld bzw. 96 m üNHN im östlichen Baufeld (dies entspricht einer realen Höhe von ca. 9,5 m)**, eine maximale Firsthöhe **von 97,6 m ü NHN im westlichen Baufeld und 98 m üHNNH im östlichen Baufeld (dies entspricht einer realen Höhe von ca. 11,5 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 bewegen sich also in einem städtebaulich vertretbaren Maß.

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 **die Bauweise an die Umgebung angepasst werden und** 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.

Die Baugrenzen halten bewusst die halböffentlichen Vorgartenzonen frei, so dass die besondere Ecksituation des Grundstückes betont wird. Die Bauflucht der südlich des Akazienweg befindlichen Gebäude (Nr. 2-16 gerade) wird bewusst nicht weitergeführt, sondern Rücksicht auf die gegenüberliegenden Einfamilienhausgebäude genommen. Auf eine Festsetzung von Baulinien wird verzichtet, um ausreichend Flexibilität in der Positionierung der Gebäude zu gewährleisten. Gleichzeitig kann der frei gehaltene Bereich dem Stellplatznachweis dienen.

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.

7.4 Grünflächen / Begrünung (Anpflanzgebote)

Das Plangebiet ist überwiegend durch Rasenflächen mit vereinzelt Sträuchern und Bäumen geprägt. Ein besonderer ortsbildprägender Baumbestand, welcher planungsrechtlich gesichert werden sollte, liegt nicht vor. Auch besonders schützenswerte Baum- bzw. Pflanzen- und Tierarten sind gemäß Artenschutzgutachten im Plangebiet nicht vorhanden. Vor diesem Hintergrund und im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung der Planung (insb. Schaffung Wohnraum für die Coesfelder Bevölkerung) werden vorhandene Bäume nicht gesichert, um ausreichend Flexibilität für den Bauherren sicherzustellen. Aus diesem Grund werden ebenfalls keine Standorte neu zu pflanzenden Bäumen in der Planzeichnung festgesetzt.

Im Zusammenhang mit der festgesetzten Grundflächenzahl ist die Versiegelung des Grundstückes beschränkt. Zur Eingrünung des Grundstückes und zur Förderung der

kleinklimatischen Bedingungen sind im Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen drei zur Anpflanzung festgesetzten Bäume festgesetzt. Die Neuanpflanzungen dienen beispielsweise den drei Baumstandorten (2 Hainbuchen und 1 Rotbuche) im östlichen Grundstücksteil, die nicht festgesetzt und somit gefällt werden könnten.

Die Pflanzung der Bäume ist sowohl aus Sicht des Umweltschutzes als auch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, da der Einfahrtsbereich des Akazienweges die Bäume das Ortsbild und den bewusst gesetzten Rücksprung der Baugrenze mit prägen werden.

Es wird festgesetzt, dass im halböffentlichen „Vorgartenbereich“ zwischen vorderer Baugrenze und der Erschließungsstraße „Akazienweg“ im Norden drei heimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 6 cm zu pflanzen. Ausfälle sind durch Neuanpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Bäumen zu ersetzen. Somit können die Standorte der Bäume dem jeweiligen Konzept flexibel angepasst werden.

8. Erschließung, Verkehrliche Auswirkungen der Planung

8.1 Anbindung an das Straßennetz

Das Plangebiet ist über den Akazienweg (Verkehrsberuhigter Bereich) und die 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 und Verkehrsbelastung

Wie viele zusätzliche Stellplätze und zusätzliche PKW durch die Planung letztendlich entstehen, kann aktuell nur geschätzt werden, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, welcher lediglich den planungsrechtlichen Rahmen regelt und keine konkreten Vorgaben zur Stellplatzanzahl macht. Auch bei maximaler Ausnutzung der planungsrechtlichen Vorgaben ist jedoch aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Vorgaben des Bebauungsplans (maximal mögliche Bauvolumen) nicht mit einer unverträglichen Zunahme des Verkehrs am Akazienweg und Am Wietkamp zu rechnen.

Anknüpfend an dem der Planung zugrundeliegenden Städtebaulichen Entwurf „Wohnpark am Akazienweg“ (vom 27.01.2020, siehe Anlage) sollten hier 16 zusätzliche Stellplätze errichtet werden, deren Ein- und Ausfahrt zur Akazienstraße hin ausgerichtet sind. Zudem sollen die 10 bereits vorhandenen Stellplätze im südöstlichen Plangebiet dem Bauvorhaben zugeordnet und unverändert über die Straße Am Wietkamp erschlossen werden. Es ist daher davon auszugehen, dass die gemäß Vorentwurf erforderlichen Stellplätze auf Ebene der Baugenehmigung nachgewiesen werden können (24 Stellplätze werden voraussichtlich benötigt und 26 Stellplätze stehen voraussichtlich im Plangebiet zur Verfügung).

Verkehrstechnische Probleme sind aufgrund der durch die Planung zu erwartenden marginalen Zunahme des motorisierten Individualverkehrs und der geringen Verkehrsbelastung des Akazienweges (Verkehrsberuhigter Bereich) und der Straße Am Wietkamp (Tempo 30) nicht zu erwarten. Seitens der zuständigen Straßenverkehrsbehörde wurden keinerlei Bedenken gegenüber der Planung geäußert.

Seitens der Stadt Coesfeld wurden am 28.08.2019 und am 29.08.2019 (die beiden ersten Schultage nach den Sommerferien) Verkehrszählungen durchgeführt, um die gewählten Annahmen zu überprüfen. Am Zählpunkt auf Höhe der Bushaltestelle am Akazienweg bzw. Haus Am Wietkamp 14 wurden an diesen beiden Tagen im Zeitraum von 07.00 Uhr bis 18:59 Uhr alle Kraftfahrzeuge (gegliedert nach PKW, Lieferwagen, LKW, Bus / in beide Fahrtrichtungen) sowie Fahrradfahrer erfasst.

Die Spitzenbelastung der gezählten Kraftfahrzeuge pro Stunde am Akazienweg lag am 29.08.2019 bei 53 Kfz pro Stunde (Zeitraum von 07:15 Uhr bis 08:15 Uhr), also durchschnittlich ca. 1 Kfz in 1 Minute. Am 28.09.2019 lag die Spitzenbelastung hier bei 49 Kfz pro Stunde (auch im Zeitraum von 07:15 Uhr bis 08:15 Uhr), also ein vergleichbares Niveau. Weiterhin zeigt sich, dass ab ca. 14:30 Uhr die Verkehrsbelastung am Akazienweg merklich abnimmt (nur noch ca. 10 Kfz / h, also durchschnittlich alle 6 Minuten 1 Kfz) und über dem gesamten Tag betrachtet deutlich niedriger ausfällt als in der morgendlichen Spitzenstunde. Details können der beigefügten tabellarischen Zusammenfassung der Verkehrszählung (siehe Anlage) entnommen werden.

Gemäß dem bundesweit geltenden Technischen Regelwerk „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) wird der Akazienweg als Wohnweg (niedrigste Kategorie) und die Straße Am Wietkamp als Wohnstraße eingestuft. Bei Wohnwegen, wie dem Akazienweg, wird gemäß RAST 06 eine Verkehrsstärke von bis zu 150 Kfz pro Stunde

als charakteristisch bzw. angemessen bewertet (bei Wohnstraßen wird gem. RASSt 06 von einer Verkehrsstärke unter 400 Kfz pro Stunde ausgegangen). Die Spitzenbelastung am Akazienweg liegt gemäß Verkehrszählung vom 29.08.2019 bei 53 Kfz pro Stunde und damit deutlich unter dem gemäß der RASSt 06 noch als angemessen eingestuften Wert von 150 Kfz pro Stunde (nur 35 % von 150 Kfz).

Wird beispielsweise davon ausgegangen, dass 16 zusätzliche Stellplätze im Plangebiet entstehen (wie nach dem neuen Städtebaulichen Entwurf „Wohnpark am Akazienweg“, Stand: 19.11.2019 vorgesehen / 10 (Lehrer)Stellplätze Am Wietkamp sind heute bereits vorhanden), welche viermal am Tag angefahren werden (was ein vergleichsweise hoher Wert ist), würde sich hierdurch eine Zunahme von 60 Fahrten am Tag durch die Planung ergeben. Selbst unter der Annahme, dass die 60 durch das geplante Vorhaben verursachten zusätzlichen Fahrten alle in der Spitzenstunde getätigt werden (realistischer sind etwa 15 zusätzliche Fahrten in der Spitzenstunde) wären die Kapazitäten am Akazienweg gemäß RASSt 06 von 150 Kfz in der Spitzenstunde noch nicht erreicht ($53 + 60 = 113$ bzw. realistischer $53 + 15 = 68$). Die gemäß RASSt 06 vorgesehenen Verkehrskapazitäten werden also voraussichtlich auch mit Umsetzung der Planung deutlich unterschritten. Von einer unverhältnismäßigen Zunahme der Verkehrsbelastung durch die Planung kann bei objektiver Betrachtung der Verkehrszahlen am Akazienweg (und auch Am Wietkamp) nicht ausgegangen werden.

Als Ersatz für die dem Plangebiet zugeordneten 10 (Lehrer)Stellplätze Am Wietkamp werden ggf. 12 neue (Lehrer)Stellplätze direkt südlich am Gebäude der Kreuzschule geschaffen (siehe Anlage „Vorschlag Ersatzstellplätze für die geplante Bebauung Akazienweg / Am Wietkamp“, Urheber: Brüning + Hart Architekten, Plan vom 15.11.2019). Eine unverhältnismäßige Verkehrsbelastung Am Wietkamp durch die ggf. 12 zusätzlichen Stellplätze an diesem Standort ist nicht zu erwarten, da diese geringfügige Zunahme auf der Wohnstraße Am Wietkamp nicht ins Gewicht fällt (bis zu 400 Kfz pro Stunde wären auf dieser Wohnstraße gemäß RASSt 06 noch angemessen).

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 (Schulbusse) angebunden. **Die im Plangebiet vorhandene Bushaltestelle (Kreuzschule) am Akazienweg wird zur Haltestelle Kalksbecker Weg verlagert, so dass die planungsrechtliche Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche nicht mehr benötigt wird. Die bisher als Haltestelle genutzte Fläche wird dem Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen.**

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 Plangebiet 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 m³/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 m³/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. **Einleitend darf festgehalten werden, dass durch den Bebauungsplan Nr. 12a ein Bereich überplant wird, der bereits durch den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 bebaut werden kann (s. Kapitel 4). Wesentliche Änderungen in den Festsetzungen ist vor allem die Art der Nutzung.**

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 16 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 Bebauungsaufstellung 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 mit vereinzelt Sträuchern und Bäumen. 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.

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Coesfeld. Die zugehörige Wasserschutzgebietsverordnung vom 29.09.1982 in der Fassung der Änderungsverordnung vom 12.10.2005 (bei Bedarf anzufordern unter Kreis Coesfeld, Abt. 70.3 – Umwelt / Wasserwirtschaft, 48651 Coesfeld – Tel. 02541 / 18-7330) ist bei allen Baumaßnahmen zu beachten. Bei allen zukünftigen Einzelbauvorhaben innerhalb des Plangebietes ist die Abt. 70.3 – Umwelt / Wasserwirtschaft im Baugenehmigungsverfahren zwecks Prüfung der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu beteiligen. Die Planunterlagen für die Herstellung der öffentlichen Wege, Straßen und Plätze sowie der öffentlichen Kanalisation sind der Abt. 70.3 – Umwelt / Wasserwirtschaft zur Prüfung bzgl. der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung und der Abstimmung des Antragsumfanges bzgl. der zu beantragenden Genehmigungen gem. Wasserschutzgebietsverordnung vorzulegen. Ein entsprechender Hinweis auf das Wasserschutzgebiet ist auf der Planzeichnung vermerkt.

Bei der Verwendung von mineralischen Stoffen aus industriellen Prozessen, Hausmüllverbrennungsaschen und aus Bautätigkeiten (Recycling-Baustoffe) sollte zudem vor

dem Einbau ein Erlaubnisantrag bei dem Kreis Coesfeld eingereicht werden. Der Erlaubnisantrag ist bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Coesfeld einzureichen. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung vermerkt.

Die Wasserversorgung der Einzelbaugrundstücke im Plangebiet 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 im Plangebiet die Nutzung von Erdwärme in Betracht gezogen werden, so ist dies ebenfalls in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung vermerkt.

Veränderungen 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. 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. Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem öffentlichen Kanalnetz 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 archäologischem 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).

Seitens der LWL-Archäologie für Westfalen wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit bislang unbekanntem paläontologischen Bodendenkmälern in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Campanium) zu rechnen ist und daher folgende Hinweise zu berücksichtigen sind:

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche / paläontologische Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).

3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

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
- Biogasanlage (Achtungsabstand 250 m), Curie-Straße 1

Aufgrund ihrer Lage zum Plangebiet 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 und somit auch die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes umfasst ca. 2.308 m².

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).

Seitens der LWL-Archäologie für Westfalen wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit bislang unbekanntem paläontologischen Bodendenkmälern in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Campanium) zu rechnen ist und daher folgende Hinweise zu berücksichtigen sind:

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für

Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche / paläontologische Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).

3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

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. 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.

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem öffentlichen Kanalnetz 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.

Hinweis zum Klimaschutz / Klimaanpassung

Mit Bezug auf das am 08.11.2018 beschlossene „Integrierte Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept der Stadt Coesfeld“ werden gemäß Beschluss des Rates der Stadt Coesfeld vom 23.05.2019 folgende Hinweise (als Empfehlungen, keine verbindlichen Vorgaben) in den Bebauungsplan Nr. 12a übernommen:

- Energieeffizienz und Klimaschutz

“Coesfeld macht Klimaschutz“ so lautet der Slogan des integrierten Klimaschutzkonzeptes, das der Rat der Stadt Coesfeld im November 2018 beschlossen hat. Deshalb sind bei der Umsetzung aller Baumaßnahmen die Klimaziele der Stadt Coesfeld anzustreben.

- Pflanzempfehlungen

Für die Anpflanzung von Bäumen, Hecken, Sträuchern sind möglichst standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Des Weiteren sollte darauf geachtet werden, dass möglichst Arten gepflanzt werden, die der zukünftigen Klimaanpassung gerecht werden. Zu beachten ist hierbei auch, dass Arten gepflanzt werden, die Nahrungsquellen für Insekten, Vögel und Kleinlebewesen bieten. Fassadenbegrünungen leisten einen zusätzlichen sinnvollen Beitrag zum Klimaschutz.

- Außenanlagengestaltung

Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggf. sind versickerungsfähige Pflasterungen und Vergleichbares einzusetzen.

- Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektendichte, eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden.

Hinweis zum Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Coesfeld. Die zugehörige Wasserschutzgebietsverordnung vom 29.09.1982 in der Fassung der Änderungsverordnung vom 12.10.2005 (bei Bedarf anzufordern unter Kreis Coesfeld, Abt. 70.3 – Umwelt / Wasserwirtschaft, 48651 Coesfeld – Tel. 02541 / 18-7330) ist bei allen Baumaßnahmen zu beachten.

Bei allen zukünftigen Einzelbauvorhaben innerhalb des Plangebietes ist die Abt. 70.3 – Umwelt / Wasserwirtschaft im Baugenehmigungsverfahren zwecks Prüfung der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu beteiligen.

Die Planunterlagen für die Herstellung der öffentlichen Wege, Straßen und Plätze sowie der öffentlichen Kanalisation sind der Abt. 70.3 – Umwelt / Wasserwirtschaft zur Prüfung bzgl. Der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung und der Abstimmung des Antragsumfanges bzgl. Der zu beantragenden Genehmigungen gem. Wasserschutzgebietsverordnung vorzulegen.

Bei der Verwendung von mineralischen Stoffen aus industriellen Prozessen, Hausmüllverbrennungsrästen und aus Bautätigkeiten (Recycling-Baustoffe) sollte vor dem Einbau ein Erlaubnis Antrag bei dem Kreis Coesfeld eingereicht werden. Der Erlaubnis Antrag ist bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Coesfeld einzureichen.

Hinweis zum Grundwasser

Die Wasserversorgung der Einzelbaugrundstücke im Plangebiet 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 im Plangebiet die Nutzung von Erdwärme in Betracht gezogen werden, so ist dies ebenfalls in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.

Hinweis zum Brandschutz

Seitens der Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld wird darauf hingewiesen, dass sofern Aufenthaltsräume entstehen, deren Fußboden mehr als 7,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegt, hierfür der zweite Rettungsweg baulich (z.B.

2. notwendige Treppe) sicher zu stellen ist oder Aufstell- und Bewegungsflächen für die Rettungsgeräte und Fahrzeuge der Feuerwehr (z.B. Hub-Rettungsfahrzeug der Stadt Coesfeld) zu schaffen sind.

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)
- Ergebnis einer Verkehrszählung am Akazienweg durch die Stadt Coesfeld (vom 28.08.2019 und 29.08.2019)

Stadtverwaltung Coesfeld

Aufgestellt im **Januar 2020**

Der Bürgermeister

Fachbereich 60 -Planung, Bauordnung, Verkehr-

im Auftrag

Maarit Terhechte