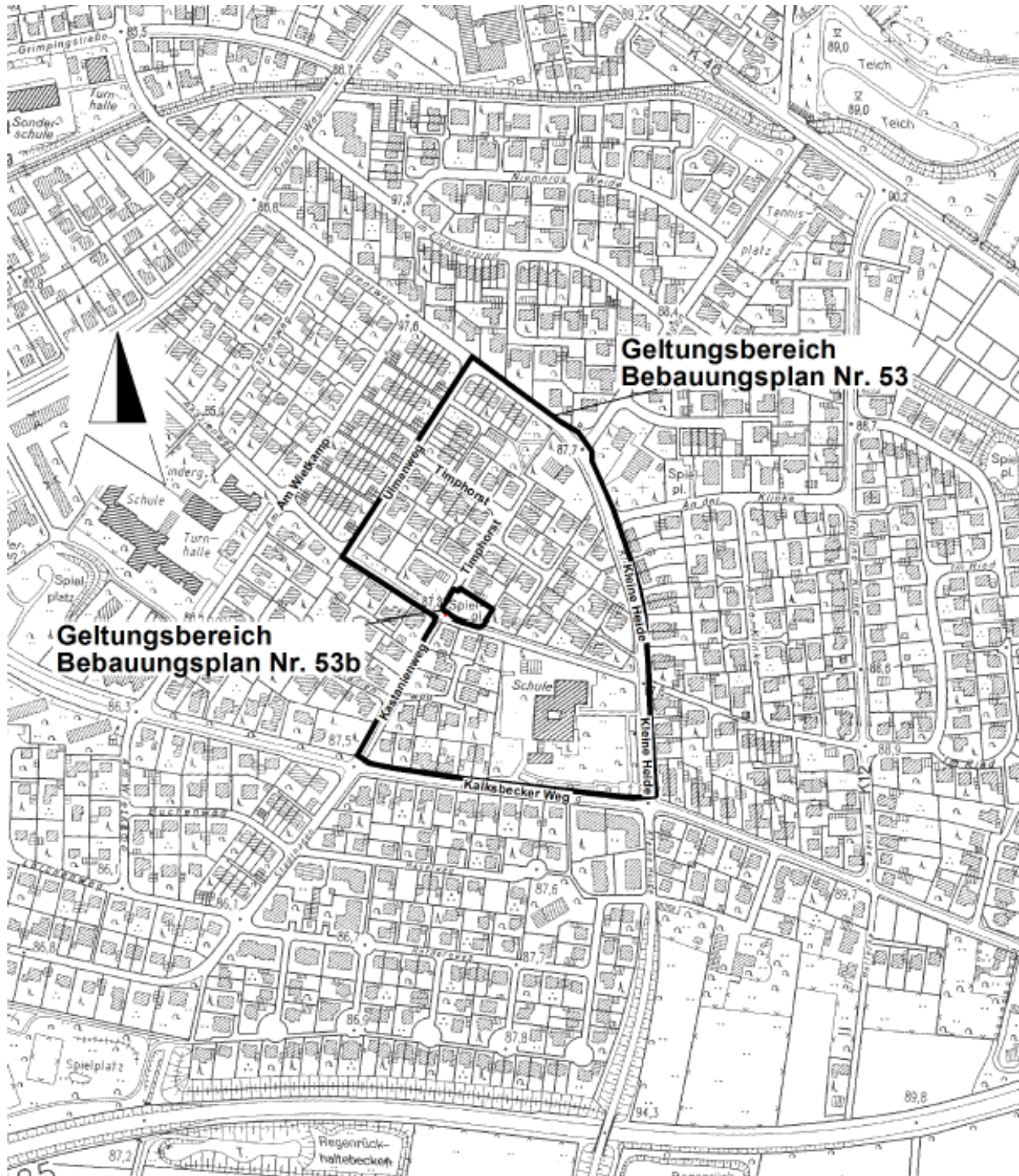


Bebauungsplan Nr. 53b „Ehemaliger Spielplatz Timphorst“

Begründung (Entwurf)



INHALT

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
1.1 Ziel und Zweck.....	4
2. STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	5
2.1 Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich	5
3. RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN	6
3.1 Regionalplan.....	6
3.2 Flächennutzungsplan.....	6
3.3 Bestehendes Planungsrecht	7
3.4 Planverfahren	8
4. INHALT / FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	9
4.1 Planungskonzept	9
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	9
4.3 Maß der baulichen Nutzung	9
4.4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	10
4.5 Maximal zulässige Zahl der Wohnungen.....	11
4.6 Höhenlage der Gebäude.....	11
4.7 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen	11
4.8 Grünordnerische Festsetzungen	11
4.9 Gestalterische Festsetzungen.....	11
4.9.1 Außenwand- und Dachgestaltung	11
4.9.2 Einfriedungen.....	12
5. UMWELTBELANGE.....	13
5.1 Schutzgut Mensch	13
5.1.1 Emissionen / Immissionen.....	13
5.1.2 Freizeit / Erholung	13
5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	14
5.2.1 Fauna.....	14
5.2.2 Flora	15
5.3 Schutzgut Boden / Fläche	15
5.4 Schutzgut Wasser.....	16
5.4.1 Grundwasserschutz	16
5.5 Schutzgut Luft / Klima	16
5.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	16
5.7 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern.....	17
6. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	17
6.1 Verkehrliche Erschließung	17
6.2 Versorgung des Gebietes	17
6.3 Löschwasserversorgung	17

6.4	Entwässerung.....	17
6.5	Überflutungsschutz.....	18
6.6	Abfallentsorgung.....	18
7.	SONSTIGE BELANGE.....	18
7.1	Bodendenkmäler.....	18
7.2	Kampfmittel.....	18
7.3	Altlasten.....	18
7.4	Einsichtnahme von Vorschriften.....	18
8.	BODENORDNENDE MASSNAHMEN.....	19
9.	KOSTEN.....	19
10.	FLÄCHENBILANZ.....	19
11.	GUTACHTEN / SONSTIGE ANLAGEN.....	19

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1.1 Ziel und Zweck

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 10.10.2013 (Vorlage 188/2013) die Anpassung des Angebotes von Kinderspielplätzen beschlossen. Der Kinderspielplatz am Timphorst wurde daraufhin – aufgrund der sich veränderten demografischen Zusammensetzung der Nachbarschaft sowie der direkten Nähe zum Spielplatz der Maria-Frieden-Schule und der daraus resultierenden mangelnden Frequentierung – aufgegeben und zu einer Wiesenfläche zurückgebaut.

Im Bebauungsplan Nr. 53 „Timphorst“, rechtskräftig seit dem 22.02.1975, wird der betreffende Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Da der Bedarf nach Bauflächen in Coesfeld weiterhin anhält, soll nun im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53b für die ehemalige Spielplatzfläche eine bauliche Nutzung ermöglicht werden. Grundsätzliches Ziel der Stadtentwicklung ist es, den kompakten Siedlungskörper der Stadt beizubehalten und gleichzeitig Wohnbauland in einem attraktiven Wohn- und Lebensumfeld zu schaffen. Die vorgesehene Planung trägt dazu bei, Nachverdichtungspotenziale im Stadtgebiet zu nutzen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53b „Ehemaliger Spielplatz Timphorst“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Die Vorgaben zur Anwendung des § 13a BauGB werden eingehalten:

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

Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird verzichtet. Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche finden für den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die durch die Planung entstehen, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

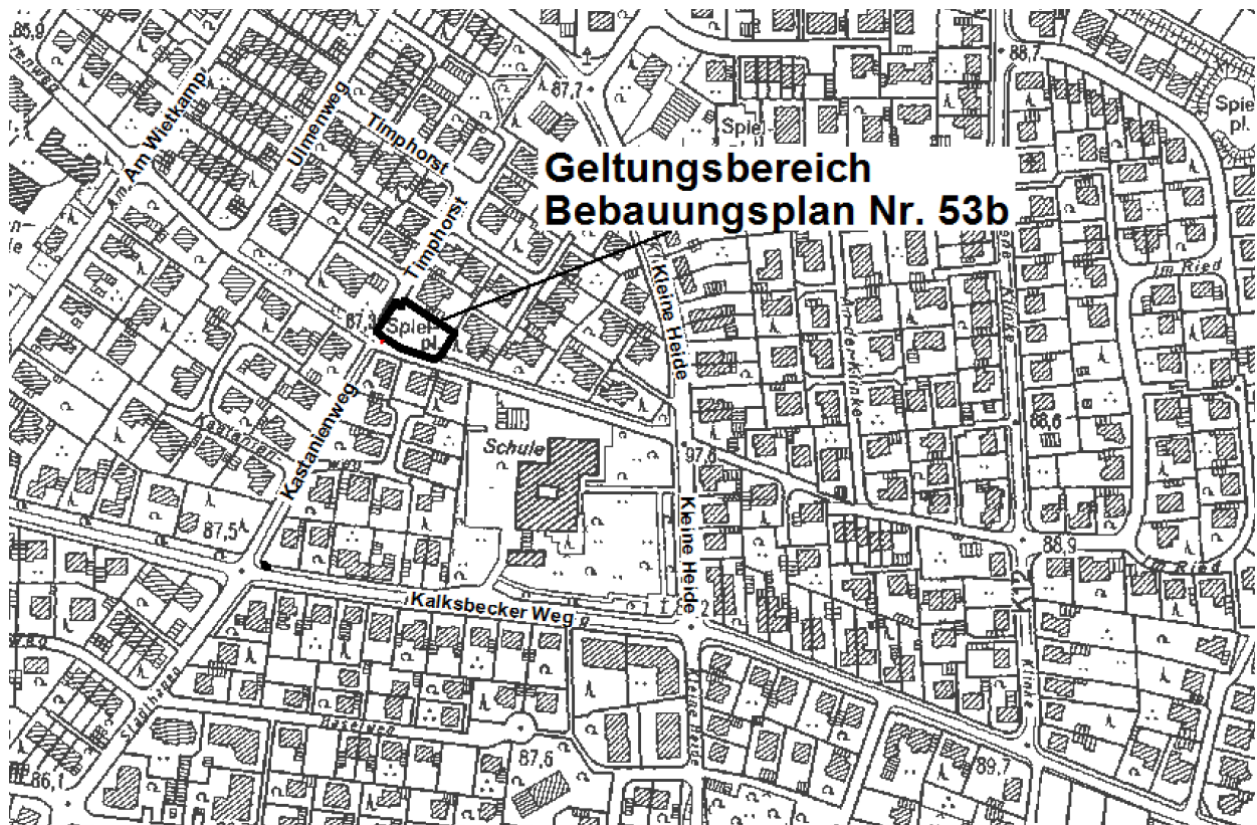
2. STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt rd. 2 km südöstlich des Coesfelder Innenstadtkerns und knapp 500 m vom südöstlichen Ortseingang an der Ortseinfallsstraße Kalksbecker Weg (K 12) entfernt. Es befindet sich vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 „Timphorst“.

Der Geltungsbereich umfasst das 850 m² große Flurstück 1149 sowie eine rd. 45 m² Teilfläche des Flurstückes 1144 (beide Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17). Das Plangebiet grenzt im Nordosten und Osten an bestehende Wohnbebauung (Flurstücke Nr. 1150 und 1161, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17), im Süden und Westen an einen Fuß- und Radweg (Flurstück Nr. 1144, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17) sowie im Norden an die Straße Timphorst.

Die genaue Abgrenzung ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen:



Auszug Deutsche Grundkarte (DGK 5)

3. RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN

3.1 Regionalplan

Im gültigen Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland, wird die Fläche des Plangebietes als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) festgelegt.

Die Fläche des Plangebietes wird im Regionalplan zudem als „Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz“ festgelegt. In Ziel 28.3 heißt es: „Bei der Überlagerung von Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz und Siedlungsbereichen sind durch die Bauleitplanung verbindliche Regelungen zu treffen, um Wassergefährdungen auszuschließen und die natürliche Grundwasserneubildung zu gewährleisten.“ Die Gefährdung des Grundwassers durch eine Wohnbebauung ist nicht anzunehmen.

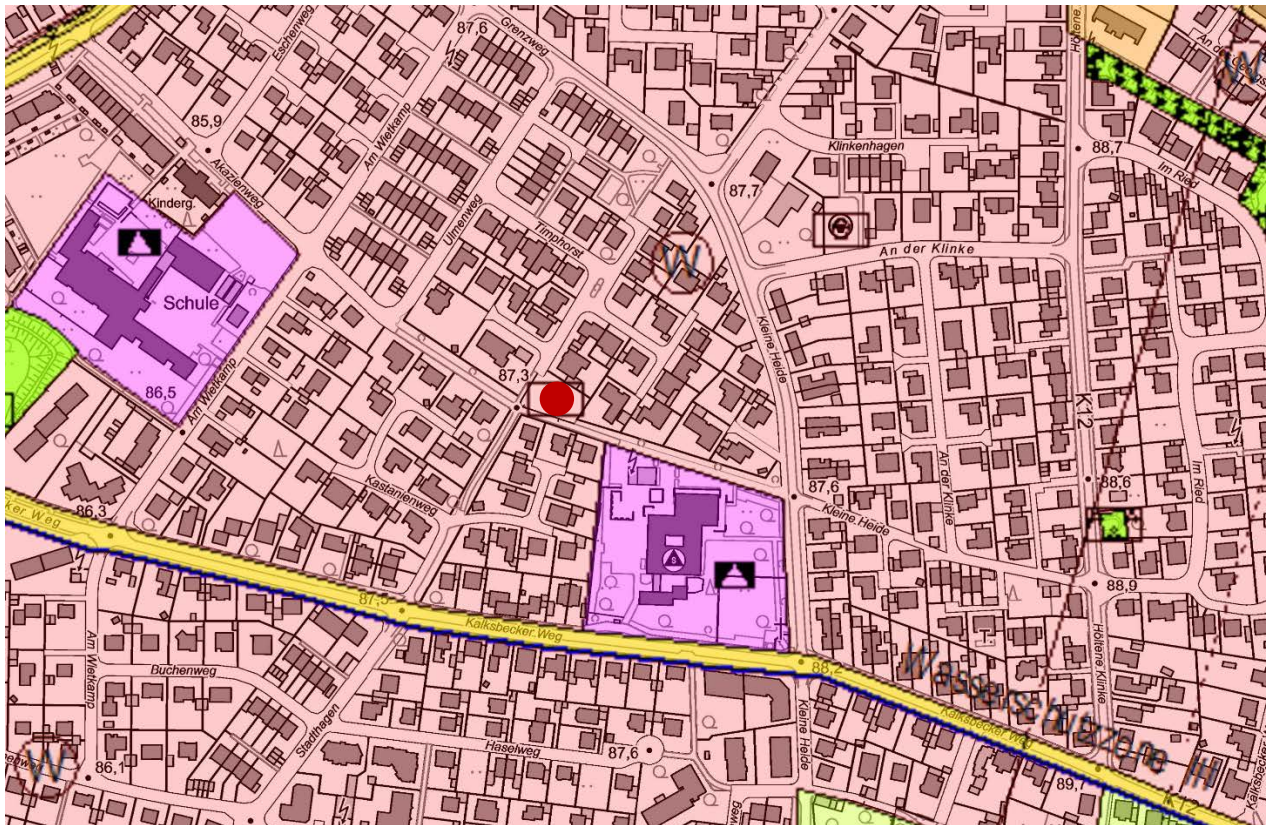


Auszug Regionalplan Münsterland, Blatt 6

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 1975 stellt den Planbereich als Wohnbaufläche mit dem Hinweis „Spielplatz“ dar. Gemäß § 13a (2) 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

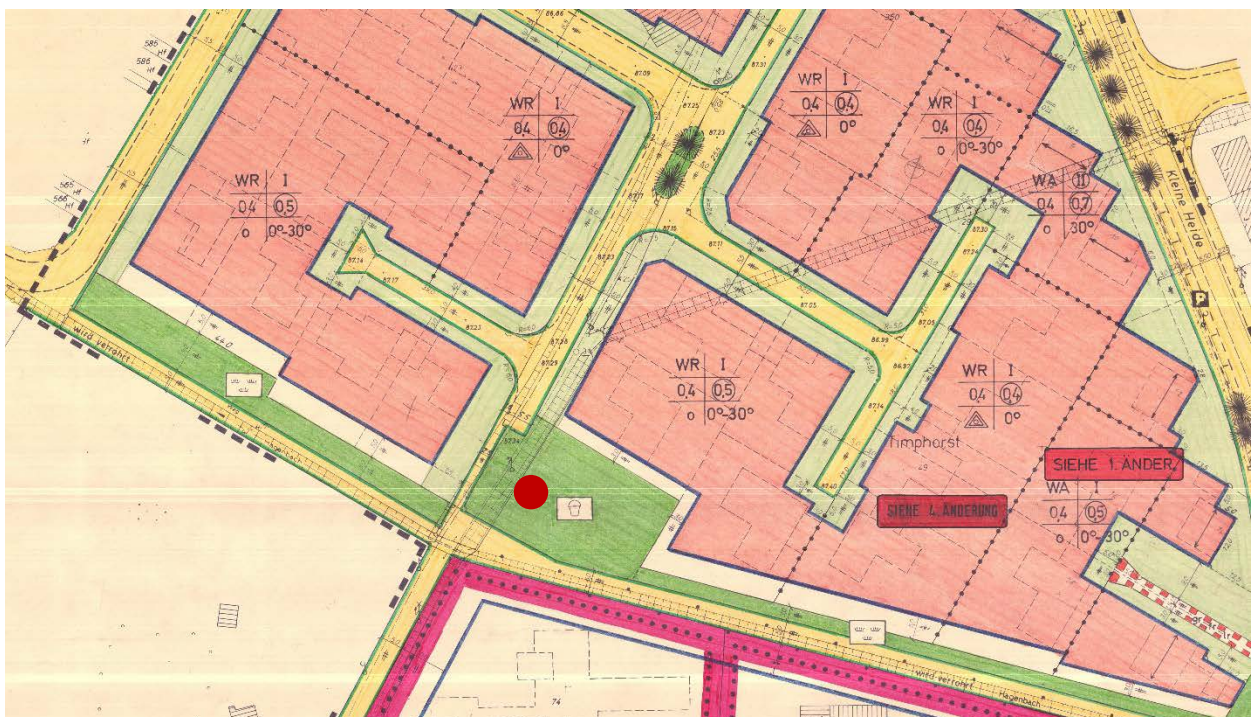
Der Flächennutzungsplan wird nachträglich angepasst und die Fläche als Wohnbaufläche ohne den Hinweis „Spielplatz“ dargestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht beeinträchtigt, da es sich um eine maßvolle Nachverdichtungsmaßnahme handelt. Die Bezirksregierung Münster hat ihre landesplanerische Zustimmung zur Anpassung des Flächennutzungsplanes erteilt.



Auszug Flächennutzungsplan Stadt Coesfeld

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 53 „Timphorst“. Der betreffende Bereich ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz bzw. als Verkehrsfläche festgesetzt.



Auszug Bebauungsplan Nr. 53 „Timphorst“

3.4 Planverfahren

Das Planverfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Es handelt sich dabei um ein „beschleunigtes Verfahren“ das für Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden kann, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.

Nach Prüfung der gesetzlich vorgegebenen Rahmenbedingungen sind die Beteiligten zu der Auffassung gelangt, dass die Vorgaben zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind.

Das Vorhabengrundstück hat eine Größe von rd. 900 m², sodass eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Plan festgesetzt wird. Außerdem handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Zudem ist kein Vorhaben geplant, das eine Verpflichtung zur Umweltverträglichkeitsprüfung begründet oder nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Bereiche betrifft. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von relevanten Schutzgütern liegen ebenfalls nicht vor. Die Umweltprüfung entfällt und die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Planung entstehen, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4. INHALT / FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Planungskonzept

Die Fläche des ehemaligen Kinderspielplatzes am Timphorst soll künftig als Wohnbaufläche genutzt werden. Um dies zu ermöglichen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 53b liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 53 „Timphorst“. Damit der Charakter des Gebietes nicht verändert wird und die künftige Bebauung sich in die Umgebung einfügt, orientieren sich die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur baulichen Gestaltung an denen des Bebauungsplanes Nr. 53 „Timphorst“.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die ehemalige Spielplatzfläche wird gem. § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Mit dieser Festsetzung soll eine behutsame Nachverdichtung in einem bestehenden WR erreicht werden. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 (3) BauNVO:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

werden an dieser Stelle ausgeschlossen, um sicherzustellen, dass die städtebauliche Eigenart des Wohngebietes erhalten bleibt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Schaffung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes wird im reinen Wohngebiet (WR) gemäß § 16 (2) BauNVO das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch Festsetzung:

- der Grundflächenzahl,
- der Zahl der Vollgeschosse,
- der Höhe der baulichen Anlagen.

Damit die künftige Bebauung sich in das vorhandene Umfeld einfügt, werden im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53 „Timphorst“ überwiegend übernommen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 17 (1) BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass eine flächensparende Bebauung realisiert wird und eine ausreichende Durchgrünung zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse bestehen bleibt.

In Anlehnung an die umgebende Bestandsbebauung wird für die Baukörper ein Vollgeschoss festgesetzt. Um eine effektive Ausnutzung der Dachgeschossfläche zu ermöglichen, wird die zulässige Dachneigung auf 0°- 45° sowie die zulässige Errichtung von Dachaufbauten festgesetzt.

Um eine größere Flexibilität in der Gestaltung der Bebauung zu gewähren ist bei den zuvor genannten Festsetzungen auch eine eingeschossige Bauweise mit einem Staffelgeschoss zulässig. Zur weiteren Harmonisierung und um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu verhindern, werden zur Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse und der Dachneigung auch die Gebäudehöhe eingegrenzt.

Die Firsthöhe (FH) sowie die Gebäudehöhe (GH) von Gebäuden mit einem Flachdach, wird – bezogen auf Normalhöhennull (NHN) – auf max. 94,00 m über NHN festgesetzt, um unverhältnismäßige Höhenentwicklungen dieser Gebäude zu vermeiden. Die Höhenbegrenzung gilt auch für Anlagen, die keine Gebäude i. S. von § 2 (2) BauO NW sind.

Eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Solaranlagen etc.) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO - also nur mit städtebaulich funktionaler Begründung - um bis zu 1,00 m zugelassen werden.

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Gebäude wird begrenzt. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, damit es in dem durch Einfamilienhäuser geprägten Wohnquartier nicht zu einer übermäßigen Verdichtung kommt.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist vor dem Hintergrund der festgesetzten Grundflächenzahl und der festgesetzten maximalen First- bzw. Gebäudehöhe bei Flachdächern zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung entbehrlich.

4.4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Angepasst an die angrenzende Bebauung wird für das Plangebiet gem. § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Dadurch wird eine aufgelockerte Bauweise und eine standortentsprechende Durchgrünung sichergestellt. Die offene Bauweise wird dahingehend konkretisiert, dass für das Plangebiet entsprechend der derzeit bestehenden Nachfragen nur eine Bebauung mit Einzelhäusern zulässig ist.

Zur Steuerung der geplanten Bebauung wird im Plangebiet zudem die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (3) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen in Form eines Baufeldes bestimmt. Die Baugrenze orientiert sich im Westen an der Bauflucht entlang der Straße „Timphorst“, sieht jedoch einen Versprung um ca. 1,5 m Richtung Westen vor. Auf diese Weise wird die überbaubare Fläche vergrößert, so dass eine bessere Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht wird. Da es sich um das letzte Grundstück am Ende der Stichstraße handelt, wird durch den Versprung der Baugrenze das geordnete städtebauliche Bild nicht beeinträchtigt.

Die nach BauO NW erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

Zur Vermeidung von Schäden an den im Bebauungsplan festgesetzten Bäumen (s. Pkt. 4.8), werden die Baugrenzen im Westen und im Süden mit einem entsprechenden Abstand zu den Bäumen festgesetzt. Gem. der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4)¹ sollen Baukörper einen Mindestabstand zum Stamm einhalten, der das Vierfache des Stammumfangs beträgt.

¹ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf (1999): Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4).

4.5 Maximal zulässige Zahl der Wohnungen

Für das Plangebiet wird festgesetzt, dass je Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig sind. Mit dieser Festsetzung soll eine übermäßige Verdichtung im Gebiet sowie negative städtebauliche Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen vermieden werden.

4.6 Höhenlage der Gebäude

Sämtliche Höhenangaben im Bebauungsplan sind Höhen über Normalhöhennull (NHN). NHN ist als Nachfolger des Normalnull (NN) in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugshöhe für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992.

Damit sind alle Höhenvorgaben eindeutig beschrieben. Damit sich die geplante Bebauung in die Umgebung einfügt, wird im Bebauungsplan die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Zum besseren Verständnis enthält der Bebauungsplan die Höhe des nächstgelegenen Kanaldeckel der Erschließungsstraße Timphorst.

4.7 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen

Zum Schutz der festgesetzten Bäume und um die Gartenzone des Wohngebäude von der Nutzung durch Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen freizuhalten, wird festgesetzt, dass diese nur in den überbaubaren oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

4.8 Grünordnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden entsprechend der gutachterlichen Empfehlung aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP 1)² gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB bestehende Bäume festgesetzt. Bei den Bäumen handelt es sich u.a. um eine Sommerlinde im Süden sowie eine Blutbuche im Westen. Zum einen wird auf diese Weise die linienartige Gehölzstruktur entlang der Kleinen Heide fortgeführt. Zum anderen werden die Durchgrünung und die Prägung des Ortsbildes – insbesondere durch die Blutbuche am Ende der Erschließungsstraße Timphorst – gesichert. Ein eventueller Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

4.9 Gestalterische Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen. Um den Charakter der Siedlung zu wahren, werden die gestalterischen Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53b in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53 „Timphorst“ getroffen.

4.9.1 Außenwand- und Dachgestaltung

Festgesetzt wird, dass die Außenwandflächen als Sicht- und Verblendmauerwerk mit nicht glänzender Oberfläche herzustellen sind. Um einen gewissen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen

² Friedrich Pfeifer: Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1 für untergenutzte Grünflächen/ ehemalige Spielplatzflächen in Coesfeld, Stand: 15.06.2018

können für jede Seite des Hauptbaukörpers für maximal 10 % der geschlossenen Wandfläche (ohne Fensterfläche berechnet) andere Materialien verwendet werden.

Garagen und andere Nebengebäude haben sich im Bereich des Plangebietes zur Sicherung einer einheitlichen Gestaltung in der Farbgebung und in den Materialien dem dazugehörigen Hauptgebäude anzupassen.

Als Dachformen werden vor dem Hintergrund der in der Umgebung vorzufindenden Struktur Flach-, Sattel- und Walmdächer bei Hauptgebäuden zugelassen. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur mit Flachdach zulässig.

Im Hinblick auf die Gestaltung der Dachflächen wird festgesetzt, dass alle geneigten Dächer ab einer Dachneigung $\geq 20^\circ$ nur mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche mit folgenden RAL-Farben zulässig sind:

- grau-anthrazit: 7015, 7016, 7024 und 7031
- rot-braun: 3009 und 8012

Dies entspricht in der Regel den in der Umgebung vorzufindenden Eindeckungsmaterialien und -farben. Untypische Farben für die Dacheindeckung wie blau und grün fügen sich nicht ein und sind daher unzulässig. Als Ausnahme sind Dacheindeckungen zur solarenergetischen Nutzung zulässig.

Aus ökologischen Gründen sind alle Flachdächer bzw. Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger als $< 20^\circ$ mit heimischen Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht soll eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen.

4.9.2 Einfriedungen

Zur Beibehaltung der Durchgrünung und überdies zur harmonischen Gestaltung des Übergangs der privaten Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche, wird festgesetzt, dass als Einfriedungen der privaten Grundstücke nur standorttypische, einheimische Heckenpflanzungen zulässig sind. Einheimische Gehölze bieten einer großen Zahl einheimischer Insekten – der Nahrungsbasis für Fledermäuse und vielen Vogelarten – eine zuverlässige Entwicklungsbasis. Entsprechend der gutachterlichen Empfehlung aus der ASP 1 sollte daher einheimischen Bäumen und Gehölzen Vorrang gegeben werden vor insektenarmen oder sogar -freien Gehölzen. Zäune sind nur hinter der Abpflanzung, von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar, in maximal gleicher Höhe der Hecken zulässig.

5. UMWELTBELANGE

Die Planung begründet kein Vorhaben im Sinne der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gem. § 1 (1) Nr. 1 UVPG. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung inkl. Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG ist nicht notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53b „Ehemaliger Spielplatz Timphorst“ erfolgt gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren (festgesetzte Grundfläche < 20 000 m², keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten) liegen vor. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a (2) Nr.4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich oder Ersatz nicht notwendig.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage zur Umnutzung einer ehemaligen Spielplatzfläche. Es erfolgt keine Inanspruchnahme von hochwertigen Landschaftsteilen. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind zu beachten und die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

5.1 Schutzgut Mensch

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung der Innenstadt und befriedigt das Grundbedürfnis Wohnen. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind unterschiedliche Belange (wie z.B. Lärmschutz, Freizeit und Erholung o.ä.) zu berücksichtigen. Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Menschen sind ebenso wie die übrigen Schutzgüter gem. Bundes-Immissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

5.1.1 Emissionen / Immissionen

Das Plangebiet wird in Fortführung der angrenzenden Bebauungsstruktur als reines Wohngebiet festgesetzt. Die Emissionen auf angrenzende Wohnbereiche ändern sich dadurch nicht.

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

5.1.2 Freizeit / Erholung

Das Plangrundstück liegt rd. 2 km südöstlich der Coesfelder Innenstadt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 53b „Ehemaliger Spielplatz Timphorst“ sind keine negativen Auswirkungen auf den Freizeit- und Erholungswert des Gebietes zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind daher bezogen auf diese Thematik nicht erforderlich.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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.

5.2.1 Fauna

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 53b „Ehemaliger Spielplatz Timphorst“ wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP 1)³ durchgeführt, welche die artenschutzrechtlichen Belange innerhalb des Plangebietes untersucht.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Mit der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung wurde ermittelt, ob und ggf. bei welchen planungsrelevanten Arten aufgrund ihrer Lebens(raum)ansprüche mit dem Planvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) i.V.m. § 44 (5) BNatSchG ausgelöst werden können.

Untersucht wurde eine mögliche Betroffenheit von planungsrelevanten Arten mit Bindung an die im Plangebiet und Umfeld vorkommenden Lebensräume „Kleingehölze“, „Alleen“, „Bäume“, „Gebüsche“, „Hecken“, „Gärten“, „Parkanlagen“, „Siedlungsbrachen“.

Amphibien und Reptilien treten aufgrund der Lage und Ausstattung des betrachteten Grundstückes nicht auf und werden daher nicht weiter betrachtet.

In dem Plangebiet, das durch eine zentral gelegene Rasenfläche und mehrere randständige, einheimische Laubbäume gekennzeichnet ist, sowie in der näheren Umgebung konnten keine planungsrelevanten Vogelarten nachgewiesen werden. Für zahlreiche Vogelarten, die aber in großen und stabilen Populationen in NRW leben (sog. Allerweltsarten), ist das Plangebiet ein Nahrungshabitat und auch Teil ihres Brutrevieres.

Für Fledermäuse bieten die vorhandenen Bäume im Plangebiet keine Quartiere (Ruhestätte, Wochenstube, Tagesquartier). Der Baumbestand weist aufgrund seines noch geringen Alters weder Höhlen oder erkennbare Schäden auf. Bei der Begehung am 04.06.2018 konnten jedoch mehrere Zwergfledermäuse bei der Insektenjagd beobachtet werden. Andere Arten wurden bei der Begehung nicht erfasst. Aufgrund der Bedeutung der Planfläche als Nahrungshabitat für die Zwergfledermaus, die zu den planungsrelevanten Arten zählt, wurde im Weiteren ein „Art-für-Art-Protokoll“ erstellt.

Als Ergebnis der Art-für-Art-Untersuchung ist festzuhalten, dass durch die Umsetzung der Bebauungsplanung das potentielle und tatsächliche Jagdgebiet der Zwergfledermaus nur unwesentlich eingeschränkt wird. Die verbleibenden und in der unmittelbaren Umgebung befindlichen Baumbestände werden für diese Arten weiterhin ihre Rolle als Nahrungsquelle und Leitlinie spielen. Durch eine geeignete Durchgrünung des Plangebietes entwickeln sich zudem neue Jagdgebiete.

Aufgrund der bei der Begehung gewonnenen Erkenntnisse und Eindrücke kommt die Artenschutzrechtliche Vorprüfung in der abschließenden Artenschutzrechtlichen Bewertung zu dem

³ Friedrich Pfeifer: Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1 für untergenutzte Grünflächen/ ehemalige Spielplatzflächen in Coesfeld, Stand: 15.06.2018

Schluss, dass bei der Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Konflikte im Hinblick auf die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG für die europäisch geschützten Arten nicht zu erwarten sind. Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG), sind Gehölzfällungen zum Schutz von Brutvögeln nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 29.09. durchzuführen.

Empfehlungen

Die Möglichkeit des Erhalts des vorhandenen randständigen Baum- und Strauchbestandes ist sorgfältig zu prüfen. Der Baumbestand hat ein Alter erreicht, in welchem die ökologische und gestalterische Wirkung (Raumwirkung) gegenüber Neupflanzungen erheblich höher ist. Zur Beibehaltung der Durchgrünung und auch aus Gründen der Raumwirkung werden im Bebauungsplan Nr. 53b bestehende Bäume festgesetzt (siehe auch Pkt. 4.8). Darüber hinaus ist einheimischen Bäumen und Gehölzen Vorrang zu geben vor insektenarmen oder sogar -freien Gehölzen.

Neue Zuwegungen und Straßenbeleuchtungen bedeuten, dass zusätzlich Insektenbestände durch Anfliegen der Beleuchtungskörper dezimiert werden. Bei der Errichtung und Auswahl von Straßenbeleuchtungen im Plangebiet wird daher empfohlen, dass die Beleuchtung auf den Straßenkörper beschränkt wird und Lampen mit einer geeigneten Lichtemission (für Insekten wenig attraktive Wellenlängen) gewählt werden.

Zur Stärkung der Population der Zwergfledermaus wird die Ausbringung von Fledermauskästen (Spaltenkästen) in den verbleibenden Baumbeständen empfohlen.

5.2.2 Flora

Durch die Planung des Bebauungsplanes Nr. 53b „Ehemaliger Spielplatz Timphorst“ werden keine Landschaftspläne und keine Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete) berührt.

5.3 Schutzgut Boden / Fläche

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet wurde ursprünglich als Spielplatz genutzt und nach dem o. g. Beschluss im Jahr 2013 zu einer Wiesenfläche zurückgebaut. Die zusätzliche Versiegelung durch die neue Bebauung wird aufgrund des Bedarfs an Wohnraum in der Stadt Coesfeld und vor dem Hintergrund der Möglichkeit der Nachverdichtung eines bereits erschlossenen Wohngebietes in Kauf genommen. Besonders empfindliche oder wertvolle Flächenanteile sind in dem Bereich der geplanten Baufläche nicht erkennbar.

5.4 Schutzgut Wasser

5.4.1 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes Coesfeld (Schutzzone III). Die zugehörigen Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung⁴ sind zu beachten. Zum Schutz des Grundwassers werden auf Grundlage dieser Verordnung verschiedene Handlungen und Maßnahmen (z.B. Einbau und/ oder unterirdische Lagerung wassergefährdender Stoffe, Einleiten von ungeklärten Abwässern) untersagt bzw. unter Genehmigungspflicht gestellt. Die Untere Wasserbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zwecks Prüfung der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu beteiligen.

Eine Nutzung von Erdwärme über Erdsonden und im Einzelfall auch anderer geothermischer Anlagen, bei der eine Gefährdung der Rohwasserressourcen nicht ausgeschlossen werden kann, ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ausgeschlossen.

5.5 Schutzgut Luft / Klima

Eine wesentliche Veränderung der lufthygienischen und klimatischen Situation ist durch die Planung nicht zu erwarten.

Der vorliegende Bebauungsplan leistet als Bebauungsplan der Innenentwicklung insbesondere durch eine maßvolle Nachverdichtung innerstädtischer Flächen einen Beitrag zum Klimaschutz. Auf der Ebene der Stadtentwicklung leisten kompakte Siedlungsstrukturen, die Vermeidung von Verkehrsemissionen und die Freihaltung von Frischluftschneisen einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen. Durch den Bebauungsplan werden weder Frischluftschneisen noch wertvolle Freiflächen in Anspruch genommen. Synergieeffekte der Erschließung und der Ver- und Entsorgung können hingegen genutzt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft oder Klima sind nicht erforderlich.

5.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist im Plangebiet nichts bekannt. Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, Knochen und andere Überreste pleistozäner Wirbeltiere der Weichsel-Zeit aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodenfunden ist gemäß Denkmalschutzgesetz der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem LWL-Archäologie für Westfalen (Außenstelle Münster) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist auf dem Gelände in unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder einem seiner Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggfs. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

⁴ Ordnungsbehördliche Verordnung zur Änderung der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage des Wasserwerkes Coesfeld der Stadtwerke Coesfeld GmbH (Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld vom 29.09.1982) vom 12.10.2005.

5.7 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, sodass eine negative Kumulation von erheblichen Auswirkungen nicht zu erwarten ist.

6. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangrundstücks ist vorhanden und erfolgt über die Straße Timphorst. Ein höheres Verkehrsaufkommen ist aufgrund der geplanten Entwicklung und zukünftigen Nutzung als Wohngrundstück nicht zu erwarten.

Der erforderliche Stellplatzbedarf wird auf dem Plangrundstück nachgewiesen, sodass zusätzliche Parkvorgänge und damit einhergehende negative Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit vermieden werden.

6.2 Versorgung des Gebietes

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen Medien (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) erfolgt durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze. Es sind ausreichend Reserven und Kapazitäten vorhanden, sodass das neu entstehende Bauwerk lediglich durch zu erstellende Hausanschlüsse in das Gesamtsystem einzubinden sind.

6.3 Löschwasserversorgung

Eine Löschwasserversorgung des Plangebietes ist gewährleistet. Gemäß dem Technischen Regelwerk des DVGW (Arbeitsblatt W 405) ist bei reinen Wohngebietes mit ≤ 3 Vollgeschosse eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Da keine geeigneten sonstigen Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung stehen, kann zur Sicherstellung der Grundversorgung in diesem Fall, neben der Nutzung von Tanklöschfahrzeugen der Feuerwehr, auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden. Diese Möglichkeit besteht aufgrund des Konzessionsvertrages zwischen der Stadt Coesfeld und den Stadtwerken Coesfeld GmbH. Im Bereich des Plangebietes liegen Leitungen mit Löschwassermengen von 48 m³/h in den Straßen.

6.4 Entwässerung

Die anfallenden Abwässer (Niederschlags- und Schmutzwasser) fließen in die vorhandenen Entwässerungssysteme (Trennsystem).

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau von Rückstausicherungen zu schützen.

6.5 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. Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen sowie alle weiteren Zutrittsöffnungen gegen Überflutung (drückendes Wasser) zu sichern.

6.6 Abfallentsorgung

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

7. SONSTIGE BELANGE

7.1 Bodendenkmäler

Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern (siehe auch Pkt. 5.6) ist im Plangebiet nichts bekannt. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.2 Kampfmittel

Durch die Bezirksregierung Arnsberg/ Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde für das Plangebiet eine Luftbildauswertung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Vor Baubeginn ist eine systematische Absuche für den Bereich der zu bebauenden Grundfläche erforderlich.

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen und das Bauordnungsamt der Stadt Coesfeld zu verständigen.

7.3 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt.

7.4 Einsichtnahme von 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.

8. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. KOSTEN

Die Kosten dieses Bauleitplanverfahren werden von der Stadt Coesfeld getragen. Der Stadt entstehen Planungs- und Gutachtenkosten. Diesen Kosten stehen die Einnahmen durch den Verkauf des Grundstücks gegenüber.

10. FLÄCHENBILANZ

Reines Wohngebiet	900 m ²	100%
-------------------	--------------------	------

11. GUTACHTEN / SONSTIGE ANLAGEN

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Gutachten bzw. sonstige Anlagen verwendet:

- Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) vom 15.06.2018
Friedrich Pfeifer, Feldbiologe / Ökologe, Ahaus

Stadt Coesfeld,
aufgestellt im März 2020

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

Frank Könnig