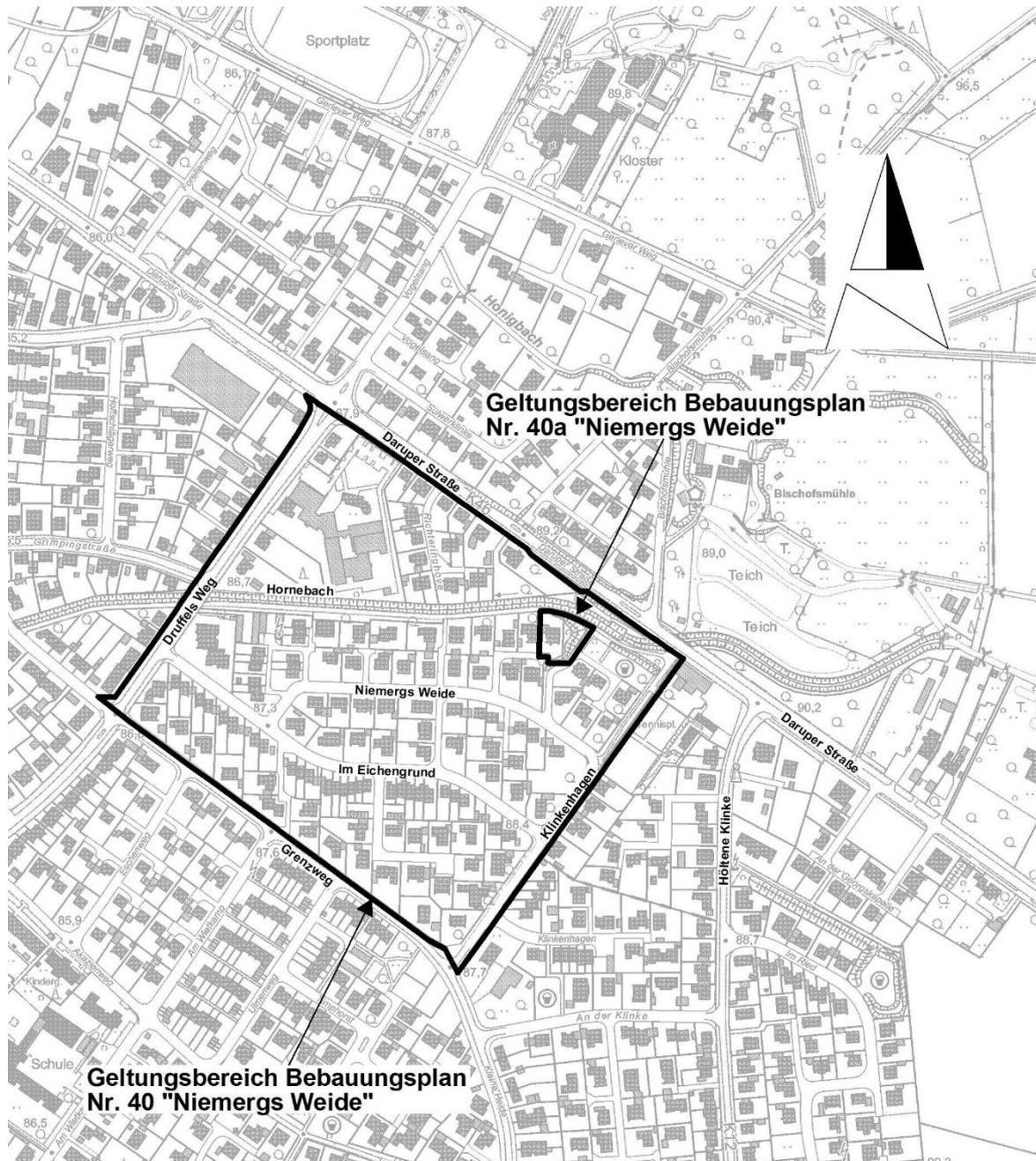


Bebauungsplan Nr. 40a „Niemergs Weide“

Begründung (Entwurf zum Satzungsbeschluss)



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 40a „Niemergs Weide“ (o.M.)

Stand: August 2020

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 Änderungsbereich | 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..... | 10 |
| 4.6 Höhenlage der Gebäude..... | 11 |
| 4.7 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen | 11 |
| 4.8 Verkehrsflächen..... | 11 |
| 4.9 Grünordnerische Festsetzungen..... | 11 |
| 4.10 Gestalterische Festsetzungen..... | 11 |
| 4.10.1 Außenwand- und Dachgestaltung | 12 |
| 4.10.2 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..... | 15 |
| 5.4.1 Grundwasserschutz | 15 |
| 5.4.2 Oberflächengewässer | 15 |
| 5.5 Schutzgut Luft / Klima | 16 |
| 5.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter | 16 |
| 5.7 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern..... | 16 |
| 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 | 17 |
| 6.6 | Abfallentsorgung | 18 |
| 7. | SONSTIGE BELANGE | 19 |
| 7.1 | Bodendenkmäler..... | 19 |
| 7.2 | Kampfmittel..... | 19 |
| 7.3 | Altlasten..... | 19 |
| 7.4 | Bergbau..... | 19 |
| 7.5 | Einsichtnahme von Vorschriften..... | 19 |
| 8. | BODENORDNENDE MASSNAHMEN..... | 20 |
| 9. | KOSTEN..... | 20 |
| 10. | FLÄCHENBILANZ..... | 20 |
| 11. | GUTACHTEN / SONSTIGE ANLAGEN..... | 20 |

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1.1 Ziel und Zweck

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.

In der 2. Änderung (rechtskräftig seit 30.04.1977) und 5. Änderung (rechtskräftig seit 28.06.2004) des Bebauungsplans Nr. 40 „Niemergs Weide“, ist der betreffende Bereich als allgemeines Wohngebiet bzw. private Grünfläche mit einer Wallanlage festgesetzt. Die private Grünfläche diente ursprünglich als Lärmschutz zu den damals östlich gelegenen Tennisplätzen, die mittlerweile in Baugrundstücke bzw. einen Spielplatz umgewandelt wurden. Die Wallanlage ist damit planungsrechtlich nicht mehr relevant und kann aufgegeben werden. Da der Bedarf nach Bauflächen in Coesfeld weiterhin anhält, soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40a „Niemergs Weide“ eine bauliche Nutzung ermöglicht werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40a „Niemergs Weide“ 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 Änderungsbereich

Das Plangebiet liegt rd. 1,5 km südöstlich des Coesfelder Innenstadtkerns. Es befindet sich im Geltungsbereich der 2. und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Niemergs Weide“.

Der Geltungsbereich ist ca. 1.220 m² groß und umfasst die Flurstücke 2305, 1258 und 2208 (alle Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17). Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an einen Fuß- und Radweg (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 1246), im Süden an die Straße „Niemergs Weide“ (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 2297) und im Westen an das Grundstück Niemergs Weide 53 (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 1257).

Die genaue Abgrenzung und Lage ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen:



Auszug Deutsche Grundkarte (DGK 5, o.M.).

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 dar. Der Bebauungsplan Nr. 40a wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes heraus entwickelt; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt.



Auszug Flächennutzungsplan Stadt Coesfeld (o.M.)

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen 2. und 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Niemergs Weide“. Der betreffende Bereich ist als allgemeines Wohngebiet bzw. als private Grünfläche mit einer Wallanlage festgesetzt.



Auszug Bebauungsplan Nr. 40 „Niemergs Weide“ (ohne Maßstab)

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. 1.220 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 private Grünfläche soll künftig als Wohnbaufläche genutzt werden. Um dies zu ermöglichen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans Nr. 40a „Niemergs Weide“ liegt im Geltungsbereich der 2. und 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Niemergs Weide“. 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 letzteren Änderungen des Bebauungsplans Nr. 40 „Niemergs Weide“.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die private Grünfläche wird gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Mit dieser Festsetzung soll eine behutsame Nachverdichtung in einem bestehenden WA erreicht werden. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden an dieser Stelle ausgeschlossen, um sicherzustellen, dass die städtebauliche Eigenart des Wohngebietes erhalten bleibt. Für diese Nutzungen hat die Stadt Coesfeld ein ausreichendes Angebot an anderer Stelle im Stadtgebiet.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Schaffung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes wird im allgemeinen Wohngebiet (WA) 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 in Anlehnung an die 2. und 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Niemergs Weide“ 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°-35° sowie die zulässige Errichtung von Dachaufbauten festgesetzt.

Zur weiteren Harmonisierung und um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu verhindern, werden zur Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse und der Dachneigung auch die Gebäudehöhe und die Geschossflächenzahl eingegrenzt.

Die Gebäudehöhe (GH) wird auf max. 95,00 m über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt, um unverhältnismäßige Höhenentwicklungen dieser Gebäude zu vermeiden. Mit der Begrenzung der hier maximal zulässigen Gebäudehöhe soll sichergestellt werden, dass sich mögliche Bauvorhaben hinsichtlich ihrer Höhe in die Umgebung einfügen. Die Höhenvorgabe wurde entsprechend dem heutigen Bestandsgebäude gewählt.

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.

Um eine unverhältnismäßige Bebauungsdichte des Plangebietes zu vermeiden wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgesetzt. Damit fügt sich die Bebauung in die bestehende Umgebung ein und gibt im Hinblick auf die Nachverdichtung dennoch Spielraum für die Gebäudeentwicklung.

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 erreicht. 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 ist die Verlängerung der direkt westlich endenden Baugrenze aus der 2. Änderung und wird nach Osten verlängert. Entsprechend des Grundstückszuschnitts verläuft die Baugrenze im Südosten in einem Abstand von 3,00 m parallel zur Grundstücksgrenze. 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.

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 Höhen der nächstgelegenen Kanaldeckel der Erschließungsstraßen Niemergs Weide (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 2297 und 1255).

4.7 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen

Um die Gartenzone des Wohngebäudes von der Nutzung durch Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen freizuhalten, wird festgesetzt, dass diese nur in den überbaubaren Flächen zulässig sind.

4.8 Verkehrsflächen

Die östlich des Plangebietes bestehende Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40a um 50 cm nach Westen erweitert. Die Erweiterung ist aus unterhaltungs- und pflegetechnischen Gründen notwendig.

4.9 Grünordnerische Festsetzungen

Parallel zum Hornebach wird ein 4,00 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt. Damit fügt sich die Grünfläche in den Grünzug entlang des Hornebachs (zwischen Daruper Straße und Druffels Weg) ein.

Im Geltungsbereich werden die beiden bestehenden Bäume auf dem Flurstück 2208 gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Dadurch wird die linienartige Gehölzstruktur entlang des Hornebachs fortgeführt. Ein eventueller Ausfall ist durch Neupflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu ersetzen.

Entlang des Fuß- und Radweges ist eine einreihige Schnitthecke mit einheimischen Arten, wie Hainbuche, Liguster, Eibe oder Feldahorn anzupflanzen. Die Hecke ist mit mindestens drei Pflanzungen pro laufendem Meter in einer Breite von 1,20 m und einer Höhe von max. 2,00 m zu entwickeln und zu erhalten. Ausnahmsweise ist eine Unterbrechung durch eine 1,00 m breite Zuwegung zum Gebäude möglich. Im Bereich der Anpflanzung ist zu berücksichtigen, dass durch die Anpflanzung die Sichtbeziehung im Bereich der Ein- und Ausfahrt für Autofahrer nicht beeinträchtigt wird.

4.10 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. 40a in Anlehnung an die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Niemergs Weide“ getroffen.

4.10.1 Außenwand- und Dachgestaltung

Die Außenwandflächen der neu zu errichtenden Gebäude müssen aus Verblendmauerwerk oder Putz bestehen. Untergeordnete Flächen können bis zu 10 % der geschlossenen Außenwandfläche mit anderen Materialien gestaltet werden.

Garagen und andere Nebengebäude haben sich in der Farbgebung und in den Materialien den zugehörigen bzw. benachbarten Wohnhäusern anzupassen.

Als Dachform werden Sattel- und Flachdächer bei Hauptgebäuden zugelassen. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur mit Flachdach 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.

4.10.2 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. Dabei sollten 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. 40a „Niemergs Weide“ 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 privaten Grünfläche. 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 allgemeines 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 in der Nähe. Die Daruper Straße (Kreisstraße) befindet sich in ca. 40 m (Luftlinie) Entfernung zur geplanten Wohnbebauung. Das Gebäude wird so ausgerichtet, dass die Aufenthaltsräume Richtung Süden orientiert sind, sodass keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

5.1.2 Freizeit / Erholung

Das Plangrundstück liegt rd. 1,5 km südöstlich der Coesfelder Innenstadt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 40a „Niemergs Weide“ 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. 40a „Niemergs Weide“ wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP 1)¹ 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 „Gärten“, „Parkanlagen“, sowie „Siedlungsbrachen“.

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

Die private Grünfläche wird nach Norden und Osten durch einen ca. 2,50 m hohen Erdwall begrenzt, dieser macht ca. Zweidrittel der Gesamtfläche aus und ist mit diversen Gehölzen bewachsen. Zur Außenseite entspricht die Vegetation mit Gehölzen und Kräutern in etwa der natürlichen Vegetation, nach Innen ist der Wall mit Zierpflanzen bepflanzt. Zwischen Wall und Wohnhaus befindet sich eine Rasenfläche, welche mit Beeten umrandet ist.

In dem Plangebiet, 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 attraktiver (Teil-)Lebensraum und ein Nahrungshabitat.

Für Fledermäuse bietet das Plangebiet keine Strukturen, die ein Quartierangebot für Fledermäuse darstellen. Der Baumbestand weist weder Höhlen oder erkennbare Schäden auf. Auch das angrenzende Wohnhaus bietet keine Quartiere für Fledermäuse. Aufgrund der geringen Größe der Grünfläche, ist hier ebenfalls nicht mit ergiebigen Jagdgründen für die Insektenjagd zu rechnen, auch wenn vermutlich Zwergfledermäuse gelegentlich über die Rasenfläche fliegen. Aus diesen Gründen wird auf ein „Art-zu-Art“-Protokoll verzichtet. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu keiner Betroffenheit von Fledertieren.

¹ Friedrich Pfeifer: Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1 für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40a „Umwandlung einer privaten Grünfläche in eine Fläche zur Wohnbebauung“ in Coesfeld, Stand: 24.04.2020

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

5.2.2 Flora

Der Biotopkomplex Honigbachauae/Roruper Holz (BK 4009-0034) liegt ca. 200 m Luftlinie östlich des Plangebietes und wird lediglich durch die Daruper Straße, im Sinne eines Biotopverbundes über den Hornebach, getrennt. Aufgrund der geringen Fläche der privaten Grünfläche sieht der Gutachter keinen essentiellen funktionalen Bezug. Durch die Planung des Bebauungsplanes Nr. 40a „Niemergs Weide“ 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 private Gartenfläche mit Wallanlage genutzt. 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 Wasserschutzgebietsverordnung² 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.

5.4.2 Oberflächengewässer

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Hornebach. Das Plangebiet ist kein als Überschwemmungsgebiet (HQ100) ausgewiesener Bereich.

² 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.

5.5 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.

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 „Niemergs Weide“ (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 17, Flurstück 2297). 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 ist. Das Plangebiet kann über den Stichweg Niemergs Weide (Flurstück 2297) angeschlossen werden.

6.3 Löschwasserversorgung

Eine Löschwasserversorgung des Plangebietes ist gewährleistet. Gemäß dem Technischen Regelwerk des DVGW (Arbeitsblatt W 405) ist bei allgemeinen Wohngebieten mit ≤ 3 Vollgeschosse eine Löschwassermenge von 96 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 96 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 die dort vorhandenen Luftbilder für den Bereich keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittleinwirkung erkennen lassen. Aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bestehen keine Bedenken.

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 Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohl verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“ sowie über einem erloschenen Bergwerksfeld. Die Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Coesfeld“ ist das Land Nordrhein-Westfalen, c/o MWIDE, Berger Allee 25 in 40231 Düsseldorf.

Ausweislich ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

7.5 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 Bauleitplanverfahrens werden vom Eigentümer des Grundstücks Niemergs Weide 55 getragen. Die Planungskosten die der Stadt Coesfeld entstehen sowie Kosten für Gutachten werden über einen Kostenübernahmevertrag an den Eigentümer weitergegeben. Durch den Verkauf des Grundstücks (Flurstück 2305) entstehen der Stadt Coesfeld Einnahmen.

10. FLÄCHENBILANZ

| | | |
|------------------------|----------------------|---------|
| Gesamtfläche | 1.221 m ² | 100 % |
| Allgemeines Wohngebiet | 1.039 m ² | 85,10 % |
| Private Grünfläche | 168 m ² | 13,76 % |
| Straßenverkehrsfläche | 14 m ² | 1,15 % |

11. GUTACHTEN / SONSTIGE ANLAGEN

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

- Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) vom 24.04.2020
Friedrich Pfeifer, Feldbiologe / Ökologe, Overdinkel (NL)

Stadt Coesfeld,
aufgestellt im August 2020

Der Bürgermeister
Fachbereich 60 -Planung, Bauordnung, Verkehr-