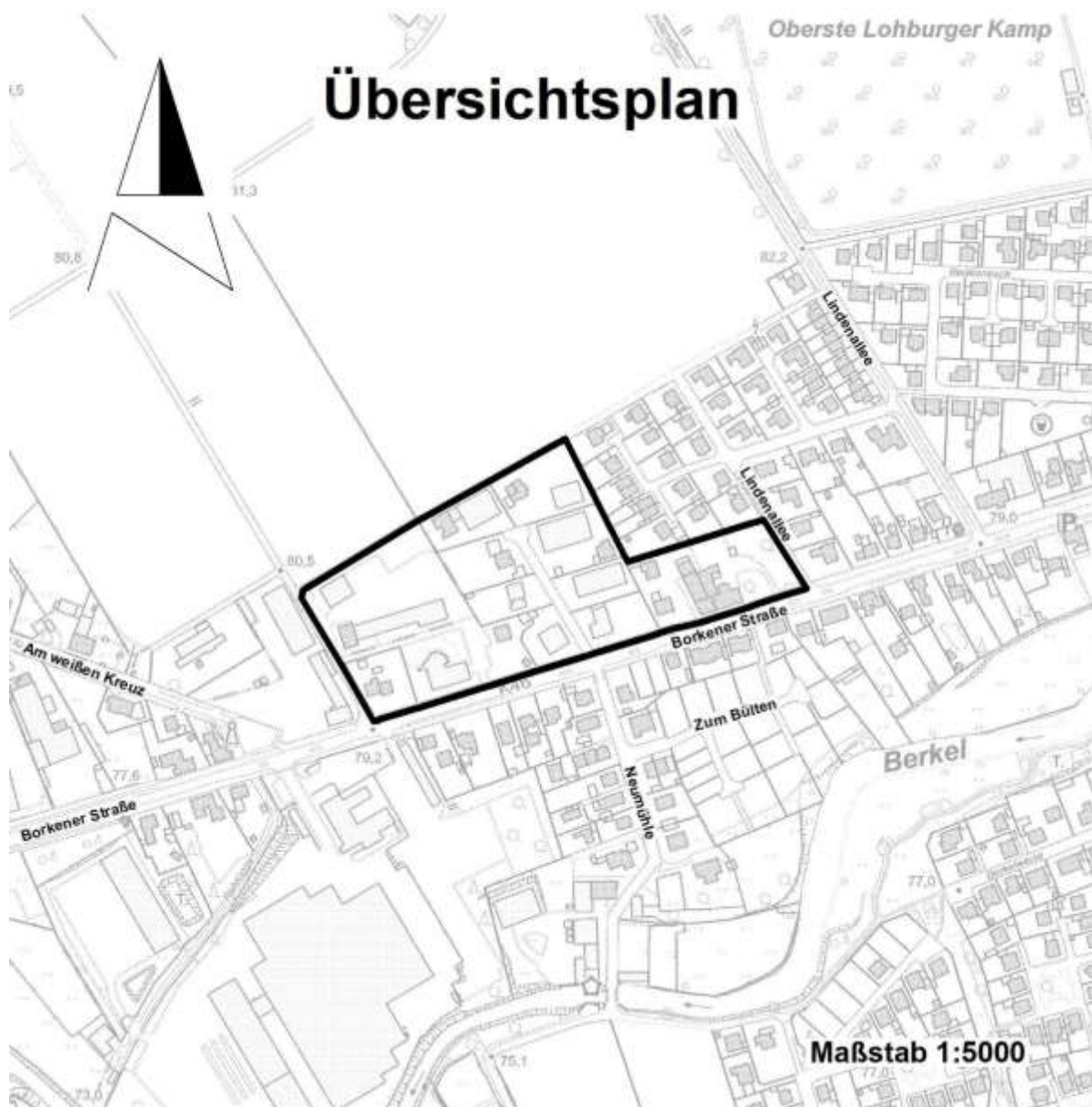




## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 155

„Bereich Borkener Straße 122 bis 140“



Stand: 29.08.2019

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	1
2.	Planungsanlass und Zielsetzung.....	3
3.	Planverfahren .....	4
4.	Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen .....	5
5.	Derzeitige Situation .....	6
6.	Städtebauliche Konzeption.....	10
7.	Festsetzungen.....	10
8.	Erschließung, Verkehrliche Auswirkungen der Planung.....	13
9.	Anbindung Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	14
10.	Altlasten und Kampfmittelvorkommen .....	14
11.	Umweltbelange.....	15
11.1	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt .....	15
11.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	16
11.3	Schutzgut Boden / Fläche .....	16
11.4	Schutzgut Wasser.....	16
11.5	Schutzgut Luft und Klima .....	17
11.6	Schutzgut Landschaft.....	17
11.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....	17
11.8	Mögliche Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen .....	18
11.9	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern .....	18
12.	Flächenbilanz.....	18
13.	Sonstige Belange / Hinweise .....	19
14.	Gutachten, Fachbeiträge .....	20

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

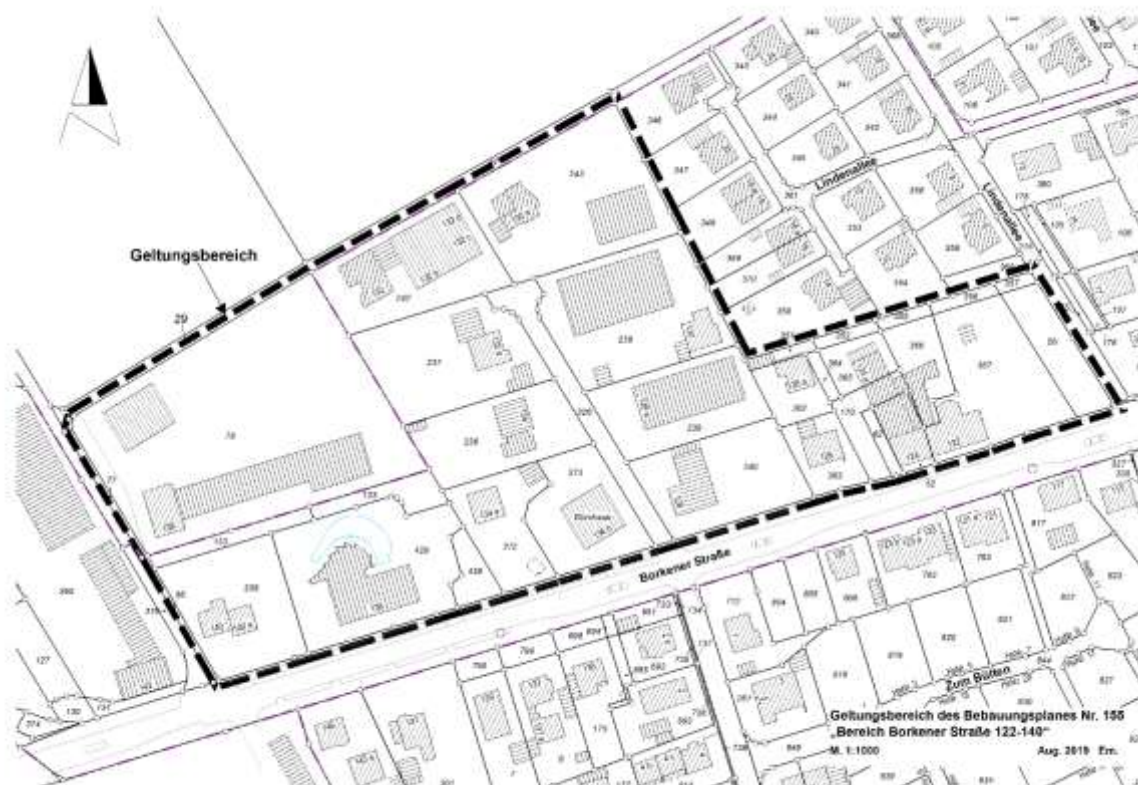
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 122 bis 140“ befindet sich nördlich der Borkener Straße auf Höhe der Borkener Straße 122 bis 140.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 122 bis 140“ umfasst folgende Grundstücke:

- Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 36, Flurstücke 52, 56, 62, 170, 123, 133, 208, 236, 237, 238, 239, 240, 242, 243, 326, 351, 352, 355, 356, 357, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 372, 373, 428, 429 und
- Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 62, Flurstück 78.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 122 bis 140“ wird aus dem nachfolgendem Übersichtsplan ersichtlich.

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



## 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. 155 „Bereich Borkener Straße 122 bis 140“ sollen

- die Anzahl der Vollgeschosse
- die maximal zulässige Baukörperhöhe,
- und die maximal überbaubaren Flächen (Baugrenzen) festgelegt werden.

Eine bauliche Ausnutzung mit 3 Vollgeschossen soll im Plangebiet zugelassen werden, damit hier mehr Nutzflächen (Wohnflächen und mehr Flächen für nicht störende Gewerbebetriebe) entstehen können. Hiermit soll ein Beitrag zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung geleistet und die Innenentwicklung von Coesfeld sowie die lokale Wirtschaft (mehr Flächen bzw. höhere Gebäude für nicht störende Gewerbebetriebe) gefördert werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 155 sollen im Plangebiet bauliche Entwicklungsmöglichkeiten, hinsichtlich der maximal zulässigen Baukörperhöhen, der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und der überbaubaren Flächen, geschaffen werden. Gleichzeitig sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans (max. Baukörperhöhe, max. Anzahl der Vollgeschosse, Baugrenzen) sicherstellen, dass im Plangebiet eine städtebaulich verträgliche bauliche Verdichtung erfolgt.

Weiterhin sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 155 klare, rechtsverbindliche Aussagen zu den hier zulässigen maximalen Baukörperhöhen, maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und den maximal zulässigen überbaubaren Flächen getroffen werden, um den Eigentümern im Plangebiet Planungssicherheit zu verschaffen. Vor dem Hintergrund, dass unterschiedliche Interessen bezüglich der Zulässigkeit von dreigeschossigen Gebäuden mit einer Höhe von knapp unter 9,50 m bezogen im Plangebiet vorhanden sind, ist Steuerungsbedarf vorhanden und eine eindeutige planerische Festlegung bezüglich dieser Punkte (max. zulässige Baukörperhöhe und max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse) sinnvoll. Ab 3 Vollgeschossen wird z.B. die barrierefreie Erschließung durch Aufzugsanlagen wirtschaftlich. Aus städtebaulicher Sicht ist eine dreigeschossige Bebauung an dieser Stelle sinnvoll und bewegt sich im städtebaulich vertretbaren Rahmen.

Da weitere Steuerungsvorgaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung nicht erforderlich sind, sondern im Rahmen der Prüfung nach § 34 BauGB möglich sind, soll der Bebauungsplan lediglich als einfacher und nicht als qualifizierter Bebauungsplan nach BauGB aufgestellt werden.

### **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. 155 „Bereich Borkener Straße 122 bis 140“ 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 innerhalb des B-Plans Nr. 155 festgesetzten Größe der zulässigen Grundfläche von maximal 28.970 m<sup>2</sup> (durch Festsetzung von Baugrenzen) ist gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB eine „Vorprüfung des Einzelfalls“ erforderlich, in der auf der Grundlage der Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Prüfung der Umweltauswirkungen der Planung erfolgt. Diese ist der Begründung als Anlage beigefügt und damit Bestandteil der Begründung.
- Es bestehen 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. 155 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 soll der B-Plan Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 122 bis 140“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a

(1) Nr. 1 BauGB durchgeführt werden. Damit gelten für die Aufstellung des B-Plans Nr. 155 im beschleunigten Verfahren u.a. die Regelungen des § 13 (2) BauGB. Somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Hiernach ist u.a. die Durchführung einer Umweltprüfung für den B-Plan entbehrlich. Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten hier Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Weiterhin kann auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB und 4 (1) BauGB verzichtet werden.

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

**Regionalplan:** Der geltende Regionalplan Münsterland stellt den Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar. Der Bebauungsplan Nr. 155 ist damit gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

**Flächennutzungsplan:** Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld wird, mit Ausnahme eines Grundstückes im Nordwesten des Plangebietes an der Borkener Straße 138 (Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 62, Flurstück 78), das gesamte Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Das Grundstück an der Borkener Straße 138 (Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 62, Flurstück 78) wird im FNP der Stadt Coesfeld als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Da der B-Plan Nr. 155 keine Aussagen zur Art der baulichen Nutzung macht und dieser Belang weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt wird ist eine Änderung oder Berichtigung des FNP nicht erforderlich. Der B-Plan Nr. 155 kann aus dem FNP der Stadt Coesfeld entwickelt werden.

**Bebauungspläne:** Aktuell existiert kein Bebauungsplan im Planbereich, so dass die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt.

**Landschaftsplan:** Der B-Plan Nr. 155 liegt in seinen Abgrenzungen nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

**Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche:** Von der Planung im Rahmen des B-Plans Nr. 155 sind keine der in § 20 (2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgeführten Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturpark, Naturdenkmal oder geschützter Landschaftsbestandteile) berührt. Auch Wasserschutzgebiete liegen nicht im Plangebiet. 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 mittels Ortsbegehung und Auswertung von Bauakten bzw. Baugenehmigungen. Zudem wurden die im Plangebiet vorhandenen Gelände- und Gebäudehöhen durch einen öffentlich bestellten Vermesser erfasst und in einem Höhenplan (siehe Anlage) dargestellt. Dieser Höhenplan ist als Anlage beigefügt und als Bestandteil der Begründung zum B-Plan Nr. 155 zu werten.

Mit Hilfe dieser Bestandserfassung ist es möglich, die Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der heute vorhandenen Bebauung zu treffen. Das heißt jedoch nicht, dass der B-Plan Nr. 155 den Bestand nur wiedergibt und sichert, sondern er macht Aussagen dazu wie sich das Plangebiet zukünftig entwickeln soll – unter Berücksichtigung des Bestands.

Zusammenfassend lässt sich die derzeitige Situation im Plangebiet wie folgt beschreiben. Das ca. 28.000 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt nördlich der Borkener Straße, innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs und ist überwiegend bebaut (siehe Luftbild).

Abbildung 2: Luftbild Plangebiet (Abgrenzung B-Plan Nr. 155 siehe rote Linie)



Nördlich angrenzend an das Plangebiet sind landwirtschaftliche Flächen (Ackerflächen) zu finden, die nach aktuellem Sachstand als Außenbereich (nach § 35 BauGB) einzustufen sind. Das Gebiet östlich angrenzend an das Plangebiet ist durch Wohnbebauung geprägt. Direkt westlich vom Plangebiet befindet sich ein Bereich, welcher durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist.

Das Plangebiet ist heute sowohl durch Wohnbebauung als auch durch Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, geprägt. Nach Einschätzung der aktuellen Sachlage wird das Plangebiet daher als Mischgebiet nach § 6 BauNVO eingestuft. Der B-Plan Nr. 155 regelt die Art der baulichen Nutzung nicht, so dass dieser Belang weiterhin im Rahmen der Einzelfallbetrachtung zum Antragszeitpunkt nach § 34 BauGB erfolgt.

Neben den bebauten Flächen sind im Plangebiet auch vereinzelte private Grünflächen vorhanden, welche überwiegend als Rasenflächen ausgestaltet sind. Im südöstlichen Planbereich (östlich Borkener Straße 122 / Bäckerei Mey) sind etwas größere private Grünflächen (ca. 200 m<sup>2</sup> mit mehreren Bäumen und Sträuchern) vorhanden. Bezogen



auf das gesamte Plangebiet nehmen die (privaten) Grünflächen jedoch eine eher untergeordnete Funktion ein.

Das Plangebiet ist durch eine offene Bauweise geprägt, welche eine entsprechende bauliche Verdichtung unter Beachtung der einzuhaltenden Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW ermöglicht.

In dem städtebaulich sehr heterogen strukturierten Plangebiet befinden sich Gebäude, die baurechtlich zwei Geschosse (zwei Geschosse plus geneigte Dachlandschaft, keine nach außen wahrnehmbare dritte Nutzungs-/Geschossebene im Plangebiet vorhanden) aufweisen und in ihren Höhen sehr variieren (siehe Anlage Höhenplan). Nutzungen in der dritten Ebene sind vorhanden, prägen aber das Gebiet bisher nicht maßgeblich. Eine klare homogene Struktur der Geschossigkeiten und Höhen im Plangebiet ist nicht erkennbar. Auch lassen sich aufgrund der vorhandenen Bebauung keine klaren, einheitlichen Baufluchten erkennen (siehe Abb. 2, Luftbild). Diese Struktur ist städtebaulich in einem Mischgebiet mit einem Nebeneinander problemlos.

Abbildung 3: Fotos Plangebiet



Quelle: Stadt Coesfeld (eigene Aufnahmen vom 28.08.2019)

## 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. 155 zugrunde liegt.

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 122 bis 140“ soll eine höhere Bebauung im Plangebiet, in Bezug auf die hier maximal zulässige Baukörperhöhe und Anzahl der Vollgeschosse, ermöglicht und die maximal überbaubaren Flächen (Baugrenzen) festgelegt werden.

Im Rahmen des vorliegenden B-Plans Nr. 155 sollen lediglich die genannten Belange geregelt werden. Die übrigen bauplanungsrechtlichen Parameter sollen weiterhin nach § 34 BauGB im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung beurteilt werden, da aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur diesbezüglich kein Steuerungsbedarf gesehen wird.

## 7. Festsetzungen

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation im Plangebiet und der beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung und Konzeption trifft der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzungen:

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 1.1 Anzahl der Vollgeschosse  
Im Plangebiet sind nur bauliche Anlagen mit maximal drei Vollgeschossen zulässig.
- 1.2 Höhe der baulichen Anlagen  
Die maximal zulässige Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen ist in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

### Erläuterung Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung, dass im Plangebiet nur bauliche Anlagen mit maximal drei Vollgeschossen zulässig sind soll dazu beitragen, dass die Zielsetzung (siehe Kapitel 2) des B-Plans Nr. 155 erreicht wird. Mit der Begrenzung der hier maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse soll sichergestellt werden, dass sich mögliche Bauvorhaben noch in einem städtebaulich vertretbaren Maß bewegen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Gleichzeitig soll hierdurch mehr Spielraum für die Entwicklung der Gebäude in Bezug auf die zulässige Anzahl der Vollgeschosse im Plangebiet ermöglicht werden. Der Vollgeschossbegriff wird in der aktuellen Fassung

der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) definiert auf die an dieser Stelle verwiesen wird (gemäß § 2 Abs. 6 BauO NRW gilt: „*Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat*“).

### **Erläuterung Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximal zulässige Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen ist in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt (siehe Planzeichnung). Hiermit wird ein eindeutiger Bezugspunkt und somit eindeutige Höhenvorgaben definiert. Die Oberkante der baulichen Anlagen definiert den höchsten Punkt bzw. die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage. Im B-Plan Nr. 155 wird lediglich die maximal zulässige Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen festgesetzt, um den Eigentümern ausreichend Spielraum bei der Entwicklung der baulichen Anlagen zu bieten.

Anknüpfend an die Zielsetzung des B-Plans Nr. 155 sollen die Höhenvorgaben u.a. dazu beitragen, dass mehr Nutzflächen im Plangebiet entstehen können und somit die Innenentwicklung von Coesfeld gefördert wird (Details siehe Kap. 2). Die konkreten Höhenvorgaben wurden so gewählt, dass die baulichen Anlagen im Plangebiet eine maximale Höhe von ca. 10 m nicht überschreiten dürfen – lediglich im südöstlichen Plangebiet wird eine geringfügig höhere Bebauung von max. ca. 10,77 m (91,65 m über NHN) festgesetzt, um die vorhandene Bebauung an der Borkener Straße 122 (mit einer Höhe von 91,65 m ü. NHN) planungsrechtlich zu sichern. Hiermit soll eine einheitliche bauliche Entwicklung im Plangebiet gefördert werden. Außerdem soll mit den Höhenvorgaben eine höhere Bebauung (mit maximal drei Vollgeschossen) im Plangebiet ermöglicht werden, was zeitgemäß ist. Gleichzeitig soll mit den Höhenvorgaben sichergestellt werden, dass sich die höhere Bebauung in Ortsrandsituation wiederum in einem städtebaulichen vertretbaren Maß bewegt und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewahrt bleiben.

Die heute vorhandenen Gebäude- und Geländehöhen können dem beigefügtem Höhenplan entnommen werden. Bei Betrachtung der unterschiedlichen Gebäudehöhen im Plangebiet wird deutlich, dass keine einheitlichen Gebäudehöhen im Plangebiet vorhanden sind. Die Gebäudehöhen im Plangebiet variieren zwischen ca. 4 Metern

(rückwärtiger Flachdachanbau an der Borkener Straße 136) und ca. 10,77 Metern (Firsthöhe von 91,65 Metern über Normalhöhennull an der Borkener Straße 122).

Auch die Geländehöhen sind im Plangebiet sehr unterschiedlich (siehe Anlage Höhenplan), so dass die Höhenvorgaben hieran angepasst wurden und somit im Plangebiet unterschiedliche Höhenvorgaben für die jeweiligen Bereiche festgesetzt sind – immer unter der Maßgabe das die maximal zulässige Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen bei ca. 10 Metern liegen soll.

In der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen der Umsetzung möglicher Bauvorhaben bei einer offenen Bauweise (die hier nach aktuellem Sachstand anzunehmen ist) die nach § 6 BauO 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 Beeinträchtigung (z.B. durch Verschattung) der angrenzenden Grundstücke ist durch die Planung nicht zu erwarten, da die nach § 6 BauO NRW geforderten Abstandsflächen durch die Vorgaben des B-Plans Nr. 155 nicht unterschritten werden dürfen. 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.

### **Erläuterung Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen)**

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.

Im Rahmen des B-Plans Nr. 155 werden die maximal überbaubaren Flächen durch die Festsetzung von Baugrenzen festgesetzt (siehe Planzeichnung). Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an den bestehenden Gebäudefluchten, um eine einheitliche Gestaltung des Straßenbildes im Plangebiet zu sichern und den Eigentümern weiterhin ausreichend Entwicklungsspielraum zu bieten.

Die Baugrenzen werden so festgelegt, dass der erforderliche Mindestabstand (nach § 6 BauO NRW) von 3 Metern zu den angrenzenden Grundstücken immer eingehalten wird. Entlang der Borkener Straße wird die Baugrenze in einem Abstand von 5 Metern zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um eine einheitliche bauliche Entwicklung mit einem ausreichenden Abstand zur Borkener Straße in diesem Bereich zu sichern. Hiervon ausgenommen sind die bereits vorhandenen Gebäude an der Borkener Straße 124 und 122 (hier wird die Baugrenze entlang der vorhandenen Bebauung mit einem Abstand von ca. 2,60 m festgesetzt), um die bestehenden Gebäude hier planungsrechtlich zu sichern.

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

Verkehrliche Auswirkungen auf die im Rahmen der Planung reagiert werden müsste sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten, da mit der Planung in Bezug auf den Verkehr keine wesentlichen Veränderungen bzw. nur marginale Veränderungen einhergehen (keine Veränderungen der Verkehrsflächen geplant). Es wird nur eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke im Plangebiet ermöglicht, wodurch eine geringfügige Zunahme des motorisierten Individualverkehrs zu erwarten ist. Städtebauliche Probleme sind aufgrund der möglichen voraussichtlich marginalen Zunahme des Verkehrs jedoch nicht zu erwarten.

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

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

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

### Abwasserentsorgung

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

### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung im Plangebiet erfolgt durch das von der Stadt Coesfeld beauftragte Entsorgungsunternehmen. Aufgrund der Planung sind keine Veränderungen in Bezug auf die Abfallentsorgung zu erwarten.

### Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ (2008) Abschnitt 5 Grundschatz i.V.m. Tabelle 1 des Arbeitsblattes für die im B-Plan festgesetzten Flächen (Annahme: Mischgebiet mit > 1 Vollgeschossen und mittleren Gefahr der Brandausbreitung) eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löszeit von zwei Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung wird durch die Stadt Coesfeld im Rahmen des Grundschatzes sichergestellt.

## 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

Der B-Plan Nr. 155 macht lediglich Vorgaben zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen, zur maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und zur überbaubaren Flächen (Baugrenzen). Aufgrund der Planung sind daher nur marginale Veränderungen in Bezug auf Umwelt zu erwarten. Es wurde geprüft, ob aufgrund der Planung negative Auswirkungen auf die folgenden Schutzgüter zu erwarten sind:

- Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt,
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (,
- Boden / Fläche
- Wasser,
- Luft und Klima,
- Landschaft,
- Kultur und sonstige Sachgüter,
- Mögliche Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen,
- Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern.

### 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.

#### Thematik Immissionsschutz

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. Mit Umsetzung des B-Plans Nr. 155 sind keine negativen Veränderungen diesbezüglich zu erwarten.

#### Thematik Lärmschutz

Eine wesentliche planbedingte Zunahme des Verkehrslärms für Grundstücke innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist aufgrund der Planung des B-Plans Nr. 155



nicht zu erwarten, da mit der Planung keine wesentlichen Veränderungen in Bezug auf die verkehrliche Situation des Plangebietes verbunden sind und hierzu keinerlei Regelungen enthält. Auch eine Zunahme des Gewerbelärms ist aufgrund der Planung nicht zu erwarten, da der B-Plan hierzu keine Regelungen enthält (die Art der baulichen Nutzung wird weiterhin im Rahmen der Einzelfallbetrachtung nach § 34 BauGB beurteilt).

### **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. 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 für das hier bezeichnete Plangebiet nicht gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen werden wird. Die Bebauungsplanung wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf die lokalen Populationen planungsrelevanter und sonstiger geschützter Tierarten haben. Im Übrigen gelten natürlich die gesetzlich vorgeschriebenen Regelungen für die Fälle, in denen in Zukunft mit Veränderungen an den Gebäudebeständen zur Betroffenheit von geschützten Vogelarten oder potentiellen Fledermausquartieren führen können.

### **11.3 Schutzgut Boden / Fläche**

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches von Coesfeld. Durch die bereits vorhandene Bebauung sind die Böden im Planungsgebiet bereits heute zu größeren Teilen versiegelt. Eine bedeutende Zunahme von versiegelten Flächen im Vergleich zum Status-quo ist durch die Planung nicht zu erwarten (bereits heute dürfen nach § 34 BauGB entsprechende Flächen versiegelt werden). Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind daher bezogen auf das Schutzgut Boden nicht erforderlich (Informationen zur Thematik Altlasten siehe Kap. 10).

### **11.4 Schutzgut Wasser**

#### Thematik Oberflächengewässer / Hochwasserschutz

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, so dass mit der Planung keinerlei Veränderungen diesbezüglich zu erwarten sind.

### Thematik Grundwasserschutz

Im Planbereich und seinem Umfeld befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Trinkwasserschutzzonen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind bezogen auf die Thematik Grundwasserschutz 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 keine wesentliche Veränderung des Versiegelungsgrades im Plangebiet vorbereitet wird, sind negative Auswirkungen auf die Entwässerungssituation nicht zu erwarten. Ungeachtet dessen wird aufgrund möglicher Starkregenereignisse ein Hinweis zum Überflutungsschutz auf der Planzeichnung vermerkt (siehe Kapitel 13).

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

Ausgeprägte Kaltluftentstehungsbereiche oder Flächen, die als bedeutende Frischluftproduzenten fungieren sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

### **11.6 Schutzgut Landschaft**

Die Landschaft des Planungsgebietes ist aufgrund seiner Lage innerhalb des Siedlungsbereiches überwiegend bebaut und deutlich vorbelastet. Freiflächen, die besonders schützenswert wären, liegen im Planungsgebiet nicht vor. Das Plangebiet ist bereits deutlich vorgeprägt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind aufgrund der starken Vorprägung des Planungsgebietes nicht erforderlich.

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

Innerhalb des Plangebietes sind in der Denkmalliste der Stadt Coesfeld keine Denkmäler eingetragen und keine erhaltenswerten Gebäude bekannt. Weitergehende Regelungen bzw. Festsetzungen zur Sicherung denkmalrechtlichen Belange im Rahmen des B-Plans Nr. 155 sind daher nicht erforderlich. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass möglicherweise Einrichtungen von archäologischem Interesse im Plangebiet vorliegen könnten wird ein entsprechender Hinweis (siehe Kapitel 13) auf der Planzeichnung vermerkt.

## **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. 155 nicht zulässig. Weiterhin befinden sich um Umfeld des Planungsgebietes keine Störfallbetriebe. Im Coesfelder Stadtgebiet gibt es lediglich zwei Störfallbetriebe, die einen Achtungsabstand erfordern:

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

Aufgrund ihrer Lage ist nicht zu erwarten, dass diese Störfallbetriebe Umweltauswirkungen auf das Plangebiet haben. 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. 155 umfasst eine Fläche von ca. 33.628 m<sup>2</sup>. Eine nähere Differenzierung der Flächen (Zuordnung von Nutzungen) ist aufgrund des B - Plans Nr. 155 nicht möglich, da dieser keine Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung macht.

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

### **Hinweis auf Denkmalschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ggf. Einrichtungen von archäologischem Interesse vorliegen. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die LWL – Archäologie für Westfalen (Außenstelle Münster) ist daher bei Bauvorhaben, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, in allen nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren möglichst frühzeitig zu beteiligen. Die LWL-Archäologie für Westfalen wird in jedem Einzelfall prüfen, ob ein Bodendenkmal gem. § 2 Abs. 5 DSchG NW betroffen ist. In diesem Fall ist eine archäologische Maßnahme bauvorbereitend oder baubegleitend in das Vorhaben zu integrieren. Dies betrifft auch die Kosten der archäologischen Maßnahme (§ 29 DSchG NW).

### **Hinweis auf Überflutungsschutz**

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. 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 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 Hinweise (Empfehlungen, keine verbindlichen Vorgaben) im Bereich Energieeffizienz und Klimaschutz, Pflanzempfehlungen, Außenanlagengestaltung und Insektenfreundliche Beleuchtung in den vorliegenden B-Plan aufgenommen (Details siehe Planzeichnung).

## **14. Gutachten, Fachbeiträge**

Für diesen Bebauungsplan Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 122 bis 140“ werden folgende Gutachten bzw. Fachbeiträge verwendet und sind damit Bestandteil der Begründung:

- Höhenaufnahme Bebauungsplan Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 122 bis 140“ (vom 23.08.2019, Urheber: Öffentl. best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Wolfgang Bodem)
- Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB zum B-Plan Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 122 bis 140“

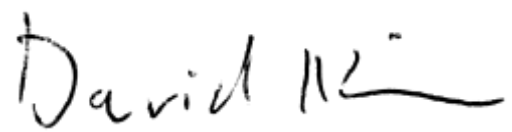
Stadtverwaltung Coesfeld

Aufgestellt im August 2019

Der Bürgermeister

Fachbereich 60 -Planung, Bauordnung, Verkehr-

im Auftrag

A handwritten signature in black ink that reads "David Naim". The signature is written in a cursive style with a long horizontal stroke at the end.

David Naim