

Begründung zum Bebauungsplan  
Nr.162 „Wohngebiet Baakenesch Nord“



Stand: 01. 09. 2023

VORENTWURF

## Inhalt

<b>Inhalt.....</b>	<b>2</b>
<b>1. Planungsanlass und Ziele der Stadtentwicklung.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen .....</b>	<b>6</b>
<b>4. Bestandsbeschreibung.....</b>	<b>7</b>
<b>5. Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>8</b>
<b>6. Verkehrliche Erschließung .....</b>	<b>9</b>
<b>7. Festsetzungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>11</b>
<b>7.1 Art der baulichen Nutzung.....</b>	<b>11</b>
<b>7.2 Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>12</b>
<b>7.3 Höhenlage der Gebäude .....</b>	<b>13</b>
<b>7.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise.....</b>	<b>13</b>
<b>7.5 Höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden .....</b>	<b>14</b>
<b>7.6 Mindestgröße/Maximalgröße der Baugrundstücke .....</b>	<b>14</b>
<b>7.7 Regelungen für Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.....</b>	<b>14</b>
<b>7.8 Verkehrsflächen.....</b>	<b>15</b>
<b>7.9 Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>16</b>
<b>7.10 Grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>18</b>

<b>7.11 Gestalterische Festsetzungen .....</b>	<b>19</b>
<b>8. Umweltbelange .....</b>	<b>22</b>
<b>8.1 Immissionsschutz .....</b>	<b>22</b>
<b>8.2 Bodenschutz / Grundwasserschutz .....</b>	<b>22</b>
<b>8.3 Klimaschutz .....</b>	<b>22</b>
<b>8.4 Artenschutz.....</b>	<b>23</b>
<b>9. Sonstige Belange .....</b>	<b>24</b>
<b>9.1 Bodendenkmäler .....</b>	<b>24</b>
<b>9.2 Kampfmittel / Altlasten.....</b>	<b>25</b>
<b>9.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht .....</b>	<b>25</b>
<b>9.4 Bergbau .....</b>	<b>25</b>
<b>10. Bodenordnende Maßnahmen .....</b>	<b>25</b>
<b>11. Realisierung und Kosten .....</b>	<b>26</b>
<b>12. Flächenbilanz.....</b>	<b>26</b>
<b>13. Umweltbericht.....</b>	<b>26</b>
<b>14. Anlagen, Gutachten und Fachbeiträge .....</b>	<b>27</b>

## Übersicht zur Verfahrensdurchführung

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
Änderungsbeschluss zur Aufstellung	.....
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	.....
Entwurfsbeschluss	.....
Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	.....
Satzungsbeschluss	.....

## 1. Planungsanlass und Ziele der Stadtentwicklung

Die Planungsgrundfläche des Bebauungsplanes Nr. 162 „Wohngebiet Baakenesch Nord“ liegt im Westen der Stadt Coesfeld, direkt nördlich angrenzend an den Siedlungsbereich „Baakenesch“. Die Stadt Coesfeld unterstützt hier die Entwicklung einer besonderen Wohnnutzung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, zur Entwicklung einer Wohnbaufläche mit ca. 40 Wohneinheiten. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs kann aus dem beigefügtem Übersichtsplan entnommen werden.

Die rd. 16.500 m<sup>2</sup> große Fläche (Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 36, Flurstück 384 zum Teil) ist im Eigentum des Bischöflichen Stuhls (Bistum) und seit langem im gültigen Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland, als „Allgemeiner Siedlungsbereich - ASB“ ausgewiesen. Damit steht sie für eine Flächennutzungsplanänderung, von landwirtschaftlichem Freiraum in Wohnbaufläche, grundsätzlich zur Verfügung. Das Plangebiet wird zurzeit nicht durch einen Bebauungsplan geregelt. Es wird als Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingestuft. Die Errichtung eines kleinen Wohnquartiers als direkte Arrondierung am Ortsrand der Stadt Coesfeld wird für sinnvoll erachtet. Ziel ist es, vorrangig Eigennutzern Grundstücke für den Bau von Mikro- und Einfamilienwohnhäusern zur Verfügung zu stellen.

Bereits im Jahre 2019 hat sich eine Interessensgruppe zur Entwicklung eines besonderen Wohngebietes gegründet. Aus der ursprünglichen Tinyhouse-Idee ist inzwischen eine Mikrohaus-Planung entstanden. Die Initiative verfolgt im Kern das Ziel, statt typischen Tiny-Häusern eher kleine freistehende Wohneinheiten mit rd. 40 - 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf real abgegrenzten Grundstücksparzellen zu errichten. Der Rat der Stadt Coesfeld wurde in mehreren Sitzungen informiert und beteiligt und hat den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 162 „Wohngebiet Baakenesch Nord“ in der Ratssitzung am 22.12.2022 gefasst. In dem Städtebaulichen Entwurf werden ca. 32 Mikrohäuser und 8 kleine Einfamilienhäuser geplant. Insgesamt soll mit dem Gebiet ein ökologischer und klimafreundlicher Ansatz verfolgt werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) als 2-stufiges Verfahren durchgeführt werden.

## 2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Mikrohaussiedlung Baakenesch Nord“ befindet sich in Coesfeld.

Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- Im Norden durch die Obstplantage von „Marienburg-Haus Hall“,

- im Osten durch die Betriebsflächen „Marienburg-Haus Hall“,
- im Süden durch den Ortsrand des Siedlungsbereiches „Baakenesch“ sowie
- im Westen durch die Straße „Lindenallee“.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld Stadt, Flur 36, Flurstück 384 (teilweise),

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem mitabgedruckten Übersichtsplan auf dem Deckblatt der Begründung.

### 3. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen

#### Regionalplan

Der Planbereich ist im Regionalplan Münsterland als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt. Eine Wohnbauentwicklung ist in diesem Bereich im Grundsatz zulässig. Ergänzt wird diese zeichnerische Zielvorgabe um folgende textliche Ziele:

#### 1.1 Regionalplan Münsterland, Grundsatz 6.1-6 LEP NRW

(Innenentwicklung hat Vorrang vor Außenentwicklung)

#### 3.2 Regionalplan Münsterland, Ziel 6.1-1 LEP NRW

(flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung) und

#### 3.3 Regionalplan Münsterland

(vorrangige Entwicklung von in Flächennutzungsplänen vorhandenen Flächenreserven).

In der aktuellen Flächenbedarfsberechnung der Bezirksregierung wurde in Abstimmung mit dem Regionalrat und in Anlehnung an die Erläuterungen des LEP NRW zur Umsetzung von Wohnungsbedarfen in Wohnbauflächenbedarfe für die Stadt Coesfeld als Mittelzentrum eine Dichte von 37,5 WE/ha zugrunde gelegt.

Damit soll die Siedlungsflächeninanspruchnahme entsprechend LEP- LEP-Ziel 6.1-1 nicht nur bedarfsgerecht, sondern mit Blick auf andere Freiraumnutzungen (v.a. Landwirtschaft, erneuerbare Energien, Naturschutz) und auf die Auswirkungen des Klimawandels flächensparender als bisher im Münsterland gestaltet werden.

Die vorliegende Planung weist auf einer Wohnbaufläche von 1,1261 ha ca. 40 Wohneinheiten aus. Das entspricht einer Dichte von 35,52 WE/ha und liegt damit nur geringfügig unter der bei der Flächenbedarfsberechnung angesetzten Wohndichte. Für die Wohnbauflächen sind auch Doppelhausbebauungen zugelassen, sodass eventuell noch eine weitere Verdichtung in der Vermarktung entstehen kann.

Die vorliegende Bebauungsplanung sieht eine dem Bedarf angepasste Siedlungsentwicklung vor, und ist mit den Vorgaben zur Versickerung auch als flächensparende Planung anzusehen.

Vor diesem Hintergrund trägt der vorliegende Bauleitplan den o.g. Zielsetzungen des Regionalplans in ausreichendem Maße Rechnung.

#### Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 1975 stellt den Planbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Gleichzeitig zeigt eine Randsignatur den bestehenden Landschaftsplan Coesfeld Heide-Flamschen an. Das Plangebiet ist Teil des Landschaftsplanes, jedoch ohne schützenswerte Strukturen. In südlicher Richtung des Plangebietes trifft der Flächennutzungsplan die Darstellung als „Wohnbaufläche“. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan entsprechend dem im folgenden begründeten Planungsziel im Parallelverfahren geändert.

#### Bebauungsplan

Das Plangebiet wird zurzeit nicht durch einen Bebauungsplan geregelt. Die direkt angrenzenden Wohnbereiche sind durch den Bebauungsplan Nr. 91 "An der Marienburg" geregelt.

Die nun im Geltungsbereich geplante Ausweisung als „Wohnbaufläche“ ist eine sinnvolle Ergänzung eines zusammenhängenden Wohngebietes am direkten Ortsrand von Coesfeld.

### 4. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,6 km westlich des Coesfelder Innenstadtkerns und liegt am nördlichen Rand der Siedlung „Baakenesch“.

Der Geltungsbereich ist Teil der Obstanbauflächen der Stiftung Haus Hall. Das Bistum als Eigentümer der Flächen hat einer Entwicklung zu Wohnbauland und Aufgabe des Obstanbaus in diesem Teilabschnitt zugestimmt. Haus Hall selbst ist auch an der Errichtung von Gebäuden in dem geplanten Areal für betreute Bewohner und Bewohnerinnen interessiert. Das Bistum ist grundsätzlich bereit, die Flächen im Wege des Erbbaurechts zu vergeben.

Die „Lindenallee“, im Westen des Gebietes angrenzend, ist eine gesetzlich geschützte Allee, d.h. die Bäume und ihre Wurzelbereiche sind zu schützen. Die nördlich angrenzenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich als Obstplantage genutzt. Östlich des Geltungsbereiches schließen die Wohn- und Wirtschaftsgebäude der Marienburg- Stiftung Haus Hall- an.

Zwischen der Siedlung Baakenesch und der geplanten Mikrohaussiedlung liegt ein heute im Privateigentum stehender, aber allgemein genutzter 4 m breiter Grünstreifen im Sinne eines Gartenweges. Dieser wird in der Planung berücksichtigt und soll auf Dauer eine öffentliche Rad- und Fußwegeverbindung zum Stadtzentrum werden.

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 600 m zum „Haus Loburg“, einem Herrenhaus mit Gräfte und umgebenden Waldbereichen.

Gemäß Fachbeitrag des LWL zum Regionalplan Münsterland ist diese Anlage ein Objekt der Fachaufsicht Denkmalpflege (*Ort mit funktionaler Raumwirksamkeit*). Vor diesem Hintergrund ist neben den o.g. Zielen auch Ziel 2 (*Kulturlandschaften bewahren und verträglich weiterentwickeln*) in Verbindung mit Grundsatz 7 (*Merkmale der Kulturlandschaften berücksichtigen*) Regionalplan Münsterland zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Die bestehenden Siedlungsbereiche der Stadt Coesfeld, hier BP 126 „Wohnen an der Marienburg“ liegen in ca. 500 m und der BP 75 „Stadterweiterung Nordwest“ liegen in ca. 400 m Entfernung zum Denkmal „Haus Loburg“.

Der geplante Abstand des Plangebietes zum Denkmal „Haus Loburg“ mit 600 m und die verbleibende Nutzung der Obstbauplantage, werden keine Beeinträchtigung auf die Raumwirksamkeit des Denkmals auslösen. Zudem sind die geplanten Gebäude eingeschossig.

Das Bistum Münster als Eigentümerin der Flächen im Plangebiet wird die zukünftigen Grundstücke in Erbpacht vergeben.

Im Vorfeld haben aus Gründen des Artenschutzes bereits Untersuchungen durch das Büro für Landschaftsplanung und Umweltverträglichkeit – ÖKON GmbH aus Münster – stattgefunden. Die artenschutzrechtliche Einschätzungen der ASP 1 und der ASP 2 kommen zu dem Ergebnis, dass es im Bereich des Bebauungsplan Nr. 162 „Wohngebiet Baakenesch Nord“, bei Beachtung der aufgeführten konfliktmindernden Maßnahmen (siehe Kapitel 8.4 *Artenschutz*), zu keinen Beeinträchtigungen der planungsrelevanten Arten kommen wird.

## 5. Städtebauliches Konzept

Die Idee einer besonderen Wohnform mit kleinen Häusern auf kleinen Grundstücken sowie festgeschriebenen ökologischen Qualitäten entspringt einer Interessensgruppe, die an dieser Stelle im Coesfelder Stadtraum die Möglichkeit erhält, eine gesunde und vorbildliche Wohnumwelt zu schaffen und zu bewohnen.

Das städtebauliche Konzept führt die vorhandenen Strukturen fort, es werden 1-geschossige Baukörper für die Wohnnutzung beidseitig an einer neuen Erschließungsstraße angeordnet. Es werden ca. 32 „Mikrohäuser“ und 8 kleine Einfamilienhäuser entstehen. Die neue Erschließungsstraße bindet an eine vorhandene Siedlungsstruktur des Bebauungsplan Nr. 91 "An der Marienburg" an und ist als Sackgasse mit einer Notausfahrt auf die Straße Lindenallee und zwei Wendemöglichkeiten geplant. Diese Notausfahrt soll während der Bauphase auch als ergänzende Baustellen Ein- und Ausfahrt dienen.

Die neuen Bauflächen erhalten eine Höhenstruktur, die zum freien Landschaftsraum

abfällt. Die Gebäudehöhen werden mit einer Festsetzung festgeschrieben.

Aufbauend auf der Idee der Tinyhouse werden kleine Baukörper mit ökologischen Materialien in Holzfertig- oder Holzrahmenbauweise entstehen. Die Dachlandschaft ist überwiegend als begrüntes Flachdach mit Solarnutzung geplant. Im direkten Anschluss- und Zufahrtbereich können aber auch geneigte Dächer gebaut werden.

Das Entstehen von klimaschädlichen Schottergärten wird mit einer textlichen Festsetzung derart geregelt, dass die Entwicklung von Grünstrukturen auf den privaten Freiflächen vorgegeben wird.

Zusätzliche Klimaschutzmaßnahmen bzw. Festsetzungen von Energie-Effizienz-Standards sind im Rahmen des Bebauungsplanes nicht möglich. Hier werden die Bedingungen des GEG (Gebäudeenergiegesetzes) als Mindeststandard gesetzlich vorgeschrieben. Weitergehende höhere Anforderungen werden durch die unterschiedlichen Fördervoraussetzungen der KfW oder der QNG (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) im Rahmen der Finanzierungen formuliert.

Die Realisierung des ökologischen Konzepts, also die Umsetzung der Festsetzungen, soll durch Kontrollen eines unabhängigen Büros innerhalb der ersten 3 Jahre nach Baubeginn gewährleistet werden.

## 6. Verkehrliche Erschließung

In der dargestellten Planung wird die Mikrohaussiedlung über den „Baakenesch“ erschlossen. Im Süden schließt der „Baakenesch“ an die Kreisstraße K 46 – „Borkener Straße“ an. Die Entfernung von der „Borkener Straße“ bis zum Anschluss an die geplante Mikrohaussiedlung beträgt ca. 200 m. Das letzte Grundstück der Mikrohaussiedlung liegt in etwa 320 m Entfernung vom „Baakenesch“.

Bezüglich der Verkehrsanbindung beschränkt der Bebauungsplan die Möglichkeiten der Erschließung auf nur eine Wohnstraße mit zwei PKW/LKW-Wendemöglichkeiten, die als „Verkehrsberuhigter Bereich“ auszubauen und zu nutzen sein wird.

Ein Durchgangsverkehr kann ausgeschlossen werden, da keine Zufahrt von der „Lindenallee“ möglich sein wird. Es ist eine abgepollerte Notausfahrt geplant, die von Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen benutzt werden kann.

Diese Planung ist in der Verkehrsuntersuchung für die Erschließung zum Bebauungsplan Nr. 162 „Wohngebiet Baakenesch Nord“ von **ibak** Ingenieure, Althoff & Klaverkamp aus Senden gutachterlich untersucht worden.

Die Bewohner der direkt benachbarten Wohnbebauung sind mittels einer

Informationsveranstaltung am 08.09.2022 über das geplante Baugebiet und dessen Erschließung informiert worden. Aus den Anregungen dieser Veranstaltung wurden die gutachterlichen Untersuchungen ausgeweitet auf die „Lindenallee“ und mit weiteren Verkehrszählungen ausgerüstet.

Weitere Anregungen wurden über ein Internetportal, im Rahmen der Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für Bürger, zu Beginn dieses Jahres bei der Stadt Coesfeld gesammelt und für die Auswertung zur Verfügung gestellt. Hier sind die Sorgen der Verkehrssicherheit vor allem im Zu- und Durchfahrtbereich zum „Baakenesch“ von den Bürgern ausgesprochen worden. Häufig wurde auch die Intensität des Verkehrs und dessen Zunahme durch die zusätzlichen Wohneinheiten kritisch gesehen.

Das Gutachten hat diese Aspekte ausführlich untersucht und kommt zu dem Ergebnis, dass die zusätzlichen 40 Wohneinheiten mit Ihren eigenen Fahrzeugbewegungen (Zu- und Abfahrten im Gebiet) keine signifikanten verschlechternden Auswirkungen auf den Verkehrsfluss und auch auf die Verkehrssicherheit auslösen. Das Gutachten hat auch eine Öffnung und Durchfahrtmöglichkeit zur „Lindenallee“ untersucht. Diese mögliche zusätzliche Anbindung würde nur marginale Unterschiede in der Anzahl der Verkehrsbewegungen auslösen, den Anbindungspunkt „Baakenesch“ an die „Borkener Straße“ nur gering entlasten und wird auch auf Grund der Ausbauqualität der geschützten „Lindenallee“ nicht umgesetzt.

Das Ergebnis des Gutachtens ist den Bürgern und Anwohnern des „Baakenesch“ in einer zweiten Informationsveranstaltung am 04.05.2023 vorgestellt worden. Detaillierte Beschreibungen und Untersuchungen können im beiliegenden Gutachten eingesehen werden.

Die Verkehrsflächen sind in ihren Abmessungen auf die mindesterforderliche Breite beschränkt. Die Gesamtbreite der Erschließungsfläche beträgt ca. 6,0 m, in dieser Fläche werden eine asphaltierte Fahrspur von 3,20 m und in wechselseitiger Anordnung überfahrbare Ausweich- und Grünflächen für die Regenversickerung geplant. Zur weiteren Ausgestaltung des Verkehrsraumes sind Besucherstellplätze für PKW im Zufahrtbereich und im mittleren Planbereich derart angeordnet, dass hier auch eine Wendemöglichkeit für PKW, aber auch für LKW, entsteht.

Weitere Details sind nicht Aufgabe des Bebauungsplanes und sind im Zusammenhang mit der nachfolgenden Straßenausbauplanung mit den künftigen Bewohnern des Gebietes abzustimmen.

Der ruhende private Verkehr wird jeweils mit 1 Stellplatz je Grundstück auf den Grundstücken selbst nachgewiesen. Hier wird durch die maßlich beschränkte Vorgabe - 3,50m x 8,00 m - über die Größe des überdachten oder nichtüberdachten

Stellplatzes nur 1 Stellplatz je Grundstück ermöglicht. Das geschieht auf dem Hintergrund, dass es beabsichtigt ist, den kleinen Wohneinheiten auch nur 1 Auto zuzugestehen, auch wenn ggf. zwei oder mehr Personen die Mikrohäuser oder kleinen Häuser bewohnen. Die Nähe zur Stadt und den Versorgern des täglichen Bedarfes soll bewirken, dass die zukünftigen Bewohner häufiger mit dem Fahrrad fahren und damit die Umwelt entlasten. Die das Wohngebiet begleitende Mikrohaus-Initiative trägt diesen Ansatz als Maximalmaß für die KFZ-Dichte mit. Sie will mit der Bewerbung und der Vergabe der Erbpachtgrundstücke daran arbeiten im Sinne der seitens der Stadt Coesfeld eingeleiteten Verkehrswende die Zahl der PKW im Gebiet durch Carsharing, gemeinsame Nutzung von privaten PKW etc. weiter zu senken .

Der vorhandene unbefestigte Weg zwischen dem Plangebiet und der Wohnsiedlung Baakenesch bleibt in seiner jetzigen Ausgestaltung zunächst erhalten, soll aber als Fuß- und Radwegeverbindung zum Zentrum der Stadt Coesfeld ausgebaut werden, wenn westlich stadtauswärts mittel- bis langfristig weitere Baugebiete entstehen. Der Weg beinhaltet auch eine Abwasserleitung (Druckrohrleitung) aus einem anderen Wohngebiet. Daher wird hier eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung *Fuß- und Radweg* festgesetzt.

## 7. Festsetzungen des Bebauungsplans

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Teilbereiche, die mit WA1 und WA2 gekennzeichnet werden, werden mit Mikro-Wohneinheiten, der Bereich WA3 mit kleinen Einfamilienhäusern, bebaut.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, um innerhalb des Quartieres eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen. Zugelassen sind nicht produzierendes Gewerbe, lediglich Selbstständigkeit im Homeoffice.

Aufgrund des vorhandenen Umfeldes, der Ortsrandlage und der geringen Größe des Plangebietes, wird der gesamte Bereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Um sicher zu stellen, dass keine weiteren Belastungen durch Lärm oder Geruch auf die zukünftigen Wohngebäude einwirken, ist der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen vorgesehen. Die Planungen sind darauf ausgerichtet, ausschließlich Wohnbauflächen bereitzustellen.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 16 (2) BauNVO für die Gebäude und Terrassen eine max. zulässige Grundfläche festgesetzt, bei den Mikrohäusern in WA1 und WA2 mit 75 m<sup>2</sup> und den Einfamilienhäusern in WA3 mit 95 m<sup>2</sup>. Die nach der BauNVO 1990 hinzuzurechnende Grundfläche von überdachten und nichtüberdachten Terrassen wird ebenfalls mit einer max. Grundfläche festgesetzt, bei den Mikrohäusern in WA1 und WA2 mit 12 m<sup>2</sup> und den Einfamilienhäusern in WA3 mit 15 m<sup>2</sup>. Um in der Ausnutzung der teilweise sehr schmalen Grundstücke variabel zu bleiben wird die Summe der Grundflächen des Gebäudes und der Terrasse als maßgebende Gesamtgrundfläche ermöglicht. Wenn das Gebäude etwas kleiner wird, darf die Terrasse etwas größer werden, eben bis zu der formulierten Gesamtobergrenze bei den Mikrohäusern in WA1 und WA2 mit 87 m<sup>2</sup> und den Einfamilienhäusern in WA3 mit 110 m<sup>2</sup>.

Diese Art der Festsetzung bewirkt eine etwas höhere Verdichtung als üblicher Weise festgesetzt, wie sie auf vielen der bestehenden Wohngrundstücken in direkter Nähe erkennbar vorhanden ist. Erreicht wird eine Dichte von 35,52 WE/ha. Diese Festsetzung ist aufgrund der Grundstücksausrichtung und der geplanten Grundstücksgrößen städtebaulich gewünscht und vertretbar.

Für die geplanten Gebäude werden über die Vorgabe zur maximalen Zulässigkeit von 1 Vollgeschoss auch einzelne Gebäudehöhen differenziert vorgegeben. Die Gebäudehöhen am äußeren Rand zur freien Landschaft sind niedriger, bei den Gebäuden entlang der vorhandenen Bebauung etwas höher festgesetzt. Die Höhenbeschränkung für Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen ist getroffen worden, um gebietstypische Baukörperformen zu erhalten und eine Staffelung der Gebäudehöhen, vom Bestand zur freien Landschaft abfallend, zu planen.

Im Bereich WA1 werden mit 1 Vollgeschoss die Gebäudehöhen mit 4,50 m über der Bezugshöhe in der Erschließungsfläche festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GH) ist bei flachgeneigten Dächern die Oberkante der Attika. Die neu entstehenden Gebäude können auch niedriger ausgeführt werden, die Obergrenze gewährt damit die erforderlichen Freiräume für die Gestaltung der Baukörper.

Im Bereich WA2 werden mit 1 Vollgeschoss die Gebäudehöhen mit 5,50 m über der Bezugshöhe in der Erschließungsfläche festgesetzt. Die etwas größere Gebäudehöhe ist damit begründet, dass bei den geplanten Gebäuden eine Zwischenebene ermöglicht werden soll, die aber nicht so groß wird, dass baurechtlich ein 2. Vollgeschoss entsteht. Die Höhenstaffelung zum bestehenden Wohngebiet „Baakenesch“ ist bewusst höher zugelassen und städtebaulich vertretbar.

Im Bereich WA3 werden mit 1 Vollgeschoss und geneigten Dächern die Traufhöhe mit 4,50 m und die Firsthöhe mit 8,00 m über der Bezugshöhe in der Erschließungsfläche festgesetzt. Die Gebäudehöhe der Einfamilienhäuser ist damit begründet, dass eine normale Wohnnutzung für eine Familie auch mit einer Nutzung der Dachgeschosse ermöglicht werden soll. Die Dachgeschosse sollen aber nicht so groß werden können, dass ein 2. Vollgeschoss entsteht. Die Höhenfestsetzung nimmt Bezug auf die Höhen zum bestehenden Wohngebiet „Baakenesch“.

Die Traufhöhe (TH) ist definiert als der Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachhautaußenkante. Die Beschränkung gilt nicht für Dachausbauten. Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die obere Dachhautaußenkante eines Satteldaches.

Durch die Zulässigkeit von max. 1 Vollgeschoss, eröffnen sich in Kombination mit den Höhenvorgaben eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten. Durch die Vorgabe der Gebäudehöhe und die Vorgabe von teilweise geneigten Dachflächen, wird die Zusammengehörigkeit der neuen Siedlung gewährleistet sein.

Insgesamt erfolgen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung um das Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen und städtebauliche Spannungen zu vermeiden.

### 7.3 Höhenlage der Gebäude

Sämtliche Höhenangaben im Bebauungsplan sind Höhen über Normalhöhenull (NHN). NHN ist, als Nachfolger der Normalnull (NN) in Deutschland, die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992. Die Festsetzungen der Trauf-, First- und Gebäudehöhen, beziehen sich auf die jeweils vor dem Grundstück liegenden geplanten Höhen der Erschließungsanlage als verbindlicher Höhenbezugspunkt. Damit sind alle Höhenvorgaben eindeutig beschrieben. Zum besseren Verständnis enthält der Bebauungsplan auch die vorhandenen Geländehöhen im Randbereich.

### 7.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 (3) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen in Form von zusammenhängenden Baufeldern festgesetzt. Ausnahmen sind nur im Umfang der Möglichkeiten der BauNVO möglich. Die nach der BauONW 2018 erforderlichen Abstandsflächen sind

einzuhalten.

Die unterschiedlichen Zulässigkeiten sind innerhalb der einzelnen Baufelder festgeschrieben. In den Bereichen WA1, WA2 und WA3 des Plangebietes befinden sich Baufelder für Einzel- und Doppelhäuser. Damit ist Flexibilität bei der Aufteilung der Grundstücke gewährleistet und es wird dennoch sichergestellt, dass keine unverhältnismäßig großen Baukörper entstehen.

### 7.5 Höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird im gesamten Bereich WA1-3 auf max. 1 Wohneinheit pro Wohngebäude beschränkt. Um hier zu einer normalen, für den Ortsrand angemessenen Entwicklung zu kommen, ist eine Beschränkung der Wohneinheiten sinnvoll.

Die Begrenzung auf nur 1 WE erfolgt auf Grundlage der städtebaulichen Absicht hier mit kleinen Wohneinheiten auf kleinen Grundstücken eine besondere Wohnform zu ermöglichen. Einliegerwohnungen sind somit nicht realisierbar.

### 7.6 Mindestgröße/Maximalgröße der Baugrundstücke

Eine Mindestgröße der Baugrundstücke ist nicht vorgesehen, weil die Grundstücksgrößen im Verhältnis zu normalen Baugebieten bereits deutlich bescheidener ausfallen, dieses aber auch für die Vermarktung bewusst gewählt ist. Eine Maximalgröße der Grundstücke wird für die Bereiche WA1 und WA2 mit höchstens 325 m<sup>2</sup> und für den Bereich WA3 mit höchstens 475 m<sup>2</sup> festgelegt. Die Festsetzung sichert die geplante Dichte an Wohneinheiten.

### 7.7 Regelungen für Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen, überdachte und nichtüberdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Vorgaben der BauONW 2018 in der aktuellsten Fassung sind zu beachten. Wenn Nebenanlagen oder Carports an öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen angrenzen, ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten und eine Anpflanzung mit heimischen Sträuchern (mind. Höhe 1,00 m) oder mit Rank- und Kletterpflanzen vorgeschrieben.

Für die Bereiche WA1 und WA2 sind je Grundstück nur 1 Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> zugelassen, für die Grundstücke des Bereiches WA3 sind je Grundstück nur 1 Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> zugelassen. Diese Größenbeschränkungen dienen dazu, dass die Versiegelung des Bodens durch Nebenanlagen eingeschränkt wird und sollen daher auch ein annähernd gleichmäßiges städtebauliches Bild ergeben.

Die zugelassene Überschreitung der hinteren Baugrenze für Nebenanlagen sorgt

dafür, dass die Nebengebäude max. bis auf 1,0 m an die Grenzen rücken und somit die Hecken als Grünstrukturen durchlaufen werden.

Für zugelassene Terrassenüberdachungen gilt die Beschränkung der Größe auf die maximal mögliche Terrassenfläche und das 2 Seiten der Überdachung offen zu halten sind. Die Überdachungen sind ausschließlich mit transparentem Glas zugelassen. Diese Festsetzung soll verhindern, dass die Überdachungen eine massive Außenwirkung erhalten und nicht als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden können. Die Regelungen dienen insgesamt dazu, ein städtebaulich verträgliches Bild innerhalb des Baugebietes zu erhalten, ohne die sogenannten „Vorgärten“ als „halböffentliche Räume“ mit unverträglichen baulichen Anlagen zu belasten. Um dieses Ziel zu erreichen, besteht für die Nebenanlagen und Carports, die an öffentliche Flächen direkt angrenzen, die Verpflichtung einer Eingrünung.

## 7.8 Verkehrsflächen

Der gesamte innere Erschließungsbereich wird als öffentliche Verkehrsfläche, hier als verkehrsberuhigter Bereich, festgesetzt. Diese Verkehrsfläche ist über den „Baakenesch“ als öffentliche Verkehrsfläche an den Stadtbereich von Coesfeld angeschlossen. Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz, hier die „Borkener Straße“ ist damit ebenfalls vorhanden.

Die neu festgesetzte Verkehrsfläche ist mit einer Breite von 6,00 m geplant. Innerhalb dieser Breite verläuft ein Fahrstreifen in asphaltierter Ausführung und wechselseitig angeordnete Grünflächen, sowie überfahrbare Flächen für Ausweichmanöver von Fahrzeugen, die sich begegnen können.

Eine Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel -Bushaltestelle „Borkener Straße“- ist über den verkehrsberuhigten Bereich „Baakenesch“ gegeben. Die Anbindung an die vorhandenen Rad- und Fußwege wird durch die Öffnung der neuen Erschließung mittels einer Notausfahrt zur Lindenallee optimiert. Diese Notausfahrt ist mit einem Poller gesperrt, die Oberflächen werden nicht asphaltiert, sondern werden wasserdurchlässig ausgeführt.

Der Ausbau innerhalb der geplanten Verkehrsfläche erfolgt barrierefrei. Es entsteht eine Mischfläche in der alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt unterwegs sind und das Parken nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen und außerhalb des Verkehrsweges zugelassen ist. Weitere Einzelheiten sind im Rahmen der nachfolgenden Straßenausbauplanung mit den Anliegern abzustimmen. Im Rahmen dieser Ausbauplanung sind auch die Abmessungen, Einmündungsradien, zulässigen Steigungen und die Größe der Bewegungsflächen auf die geltende Rechtslage (mind. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06) abzustimmen. Innerhalb der vorgegebenen Breite ist der Begegnungsfall LKW/PKW oder auch PKW/PKW nur unter Mitbenutzung der angebotenen Ausweichflächen möglich.

Am Ende des Wohnweges befindet sich eine Wendemöglichkeit, die für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (z. B. 3-achsiges Müllfahrzeug) konzipiert wurde. In der Mitte des Erschließungsbereiches wird ein Besucherparkplatz angeordnet. Innerhalb dieser Stellplatzfläche soll auch ein Angebot für „Carsharing“ realisiert werden. Die Parkplätze sind daher eine gute Ergänzung für die Besucher der Anwohner, da auf den Grundstücken jeweils nur 1 Stellplatz möglich ist. Die Standorte der Parkplätze in der Verkehrsfläche sind im Bebauungsplan bereits dargestellt.

Der zuvor schon beschriebene „Gartenweg“ zwischen dem Baugebiet „Baakenesch“ und den neuen Wohnbauflächen wird als öffentliche Verkehrsfläche, hier als verkehrsberuhigter Bereich mit der Zweckbestimmung F+R, festgesetzt. Ziel ist es das die Bestandssituation des begehbaren Weges zwischen der Siedlung „Baakenesch“ und des Plangebietes in Art und Weise erhalten bleiben, bis sich aufgrund weiterer westlich gelegener Neubaugebiete ein gewünschter Ausbau abzeichnet.

## 7.9 Ver- und Entsorgung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Änderungen und Ergänzungen der Ver- und Entsorgungssysteme erforderlich. Das Plangebiet liegt mit seiner östlichen Seite an der Straße „Baakenesch“. Hier sind die Erschließungssysteme Strom und Wasser im Bestand vorhanden.

### Entwässerungsplanung

Das Abwasserwerk hat die grundsätzliche Möglichkeit der Schmutzwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung positiv geprüft. Die Entwässerung des Plangebietes ist im modifizierten Trennsystem vorgesehen.

Das Schmutzwasser der privaten Grundstücke ist von einem jeweiligen Schacht auf den Grundstücken in den geplanten Schmutzwasserkanal in der neuen Erschließungsstraße einzuleiten.

Die anfallenden Schmutzwässer werden innerhalb des Plangebiets über einen Freigefällekanal gesammelt und bis zu einem neuen Schacht mit einer Schmutzwasserpumpe geführt. Ab hier wird das Schmutzwasser mittels einer Druckrohrleitung bis zu einem Aufnahmepunkt einer bestehenden Schmutzwasserleitung außerhalb des Plangebietes in der Straße „An der Marienburg“ geführt. Kapazitäten zur Ableitung und Klärung des Abwassers sind damit ausreichend vorhanden.

Es werden keine Rohre für die Regenentwässerung verlegt. Die Regenentwässerung der Grundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen ist mit einer vollständigen Versickerung über die belebte Bodenzone vorgesehen.

Gemäß § 44 Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

In der Hydrogeologischen Stellungnahme zur Bewertung der Versickerungsfähigkeit des Ing. Büro GEO Consult aus Dülmen vom 26.10.2021 wurde anhand von Laborversuchen festgehalten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser in den anstehenden Böden grundsätzlich möglich ist.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein Entwässerungsantrag für alle privaten Grundstücke erarbeitet, bei dem eine Mindestgröße der Muldenversickerung neben oder unterhalb der Gebäude vorgegeben wird. Für die öffentliche Verkehrsfläche wird ein eigenständiger Antrag erarbeitet. Die Entwässerungsanträge sind bei der unteren Wasserbehörde des Kreis Coesfeld zu stellen.

Um die Grundwasserneubildung zu unterstützen werden die geplanten Wohngebäude „aufgeständert“ und unterlüftet, sodass die Gebäudegrundfläche zur Regenentwässerung genutzt werden kann. Durch das versickernde Wasser behält der Boden damit seine biologische Aktivität. Auch werden teilweise überfahrbare Flächen in der Verkehrsfläche mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt und das Oberflächenwasser den Versickerungsmulden im Straßenraum zugeführt.

Die Entwässerungseinrichtungen innerhalb des Plangebietes werden entsprechend den heutigen Regeln der Technik und rechtlichen Anforderungen hergestellt. Die Entwässerung des Plangebietes wird sich auf den Entwässerungskomfort und die Überflutungssicherheit außerhalb des Plangebietes nicht negativ auswirken. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine Abstimmung aller Versorgungsträger zur Koordinierung der Maßnahmen erforderlich. Dabei sind auch die festgesetzten Grünstrukturen und Versickerungsflächen zu berücksichtigen.

In der neuen Straße sollen die Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Telekommunikation und Wasser verlegt werden. Im Bereich der Besucherparkplätze wird auch eine Fläche für den notwendigen Trafo zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität vorgehalten.

#### Überflutungsschutz

Starkregenereignisse können durch die Versickerungsmulden 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 im Bebauungsplan festgesetzt, die Oberkante des Erdgeschoss-

fußbodens mindestens 25 cm höher als die öffentliche Erschließungsstraße zu planen. Alle weiteren Zutrittsöffnungen sind gegen Überflutung bzw. drückendes Wasser zu sichern. Das natürliche Geländegefälle, von West nach Ost abfallend, ermöglicht bei Überflutung das Regenwasser über die Verkehrsfläche in Richtung „Baakenesch“ aus dem Gebiet natürlich abfließen zu lassen bis zur tiefsten Geländestelle vor der Einbindung an die „Borkener Straße“. Der / die Grundstückspächter/ :in muss nachweisen, dass bei einem Über Stau der Versickerungsanlagen keine Überflutungsgefahren für die geplante und die bestehende Bebauung entstehen.

#### Rückstausicherung

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen.

#### Entsorgung

Die Abfallbeseitigung ist durch eine städtische Satzung auch für die neu entstehenden Wohnbauflächen verbindlich geregelt. Die Anfahrbarkeit durch die neuen Straßen ist für ein 3-achsiges Müllfahrzeug gegeben. Es gibt 2 Wendemöglichkeiten und das Angebot einer Notausfahrt zur „Lindenallee“, die von den Fahrzeugen des Entsorgungsunternehmens genutzt werden kann.

#### Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gem. DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ Abschnitt 5 i.V.m. Tabelle 1 des zugehörigen Arbeitsblattes für allgemeine Wohngebiete, mit bis zu drei Vollgeschossen und einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung, eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich. Da keine geeigneten sonstigen Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung stehen, kann zur Sicherstellung der Grundversorgung auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden. Im Zuge der Erschließung mit Trinkwasser wird im mittleren Bereich vor den Besucherparkplätzen ein Unterflurhydrant zur Löschwasserentnahme für das Plangebiet installiert. Auf der Grundlage der vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Coesfeld und den Stadtwerken vom 01.01.2015 kann das erforderliche Löschwasservolumen somit über das Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Die Löschwasserversorgung ist im hier notwendigen Grundschutz (48m<sup>3</sup>/h) sichergestellt.

## 7.10 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Durchgrünung des Plangebietes wird gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass für die zukünftigen Grundstücksflächen zusätzliche Baumpflanzungen erforderlich werden. Für die Grundstücke der Bereiche WA1, WA2 und WA3 werden 1 Baumpflanzung je Grundstück vorgeschrieben. Diese Festsetzung wird dafür sorgen, dass die Baumpflanzungen ein homogenes Landschaftsbild ergeben. Die Möglichkeit der Anpflanzung von Obstbäumen für den eigenen Bedarf wird in den Pflanzlisten zugelassen.

Weiterhin ist festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen als nutzbare Freiräume mit einer vegetationsfähigen Oberfläche auszustatten sind. Speziell mit dieser Festsetzung wird dem aktuellen Trend entgegengewirkt, dass in vielen Gartenbereichen Stein- und Schotterbeete statt Grünflächen vorzufinden sind. Diese städtebaulich unerwünschte und bedenkliche Entwicklung ist für dieses Gebiet, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, ausgeschlossen.

### 7.11 Gestalterische Festsetzungen

In Verbindung mit dem § 9 BauGB sind Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 89 Landesbauordnung mit aufgenommen worden.

#### Dachform und Dachneigung

Alle Wohngebäude in den Bereichen WA1 und WA2 sind mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern (0-10°) auszuführen. Die Gebäude im Bereich WA3 werden nur mit geneigten Satteldächern zugelassen. Auch für untergeordnete bauliche Anlagen sind Flachdächer vorgeschrieben. Somit sind Carports und andere Nebengebäude nach § 14 BauNVO nur mit einem Flachdach möglich.

Die Festsetzungen zu Firstrichtung und Höhe dienen dazu, gestalterische Fehlentwicklungen und eine dadurch hervorgerufene „Disharmonie“ zu verhindern. Die vorgegebene Hauptfirstrichtung ist traufständig zu der Erschließungsstraße und dient der optimalen Ausrichtung für die Nutzung von Solarenergie.

#### Dacheinschnitte und Dachaufbauten

Dachaufbauten, -einschnitte und Zwerchhäuser sind im WA3 zulässig. Die Summe der Dachaufbauten bzw. -einschnitte, Zwerchhäuser und Vorbauten darf 33 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Dachgauben sind sowohl als Schlepp-, Flachdach-, Satteldach-, Spitz- oder Giebelgaube zulässig. Zum First des Hauptgebäudes ist ein horizontal gemessener Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Diese Vorgaben resultieren aus dem Wunsch, dass die neu entstehenden Baukörper sich in das Umfeld einfügen sollen. Erfahrungswerte aus anderen Planverfahren

belegen, dass mit den formulierten Festsetzungen ein ansprechendes Erscheinungsbild zu erwarten ist. Gleichzeitig sind ausreichend gestalterische Freiräume gegeben, die einen ansprechenden Entwurf ermöglichen.

#### Bauweise und Gründungsvorgaben

Die festgesetzten leichten Konstruktionen für die baulichen Anlagen resultieren aus der Mikrohaus-Initiative die den Wunsch und die Absicht formulierte, ausschließlich mit ökologischen Materialien bauen zu wollen. Eventuell statisch relevante Metallkonstruktionen werden dabei geduldet. Diese Festsetzung sichert die Absicht ab und unterstützt durch die nachhaltige Bauweise die Klimaziele der Landesregierung. Der Ausschluss einer Flächengründung und die Zulässigkeit von Einzelfundamenten bis zu 15% der jeweiligen Gebäudegrundfläche sollen die Versiegelung der Grundstücke durch die Gebäude minimieren. Die Festsetzung resultiert daraus, dass sämtliche Gebäude in nachhaltigen Holzbauweisen errichtet werden und diese Konstruktionen aufgeständert geplant sind. Daher sind auch keine Keller zugelassen. Die Fläche unterhalb der Gebäude kann als Versickerungsmulde ausgebildet und genutzt werden. p

#### Materialien und Farbgebung

Die Gebäude werden aufgrund ihrer Konstruktion mit „leichten“ Fassaden erstellt. Es sind Putzfassaden und Holzfassaden zugelassen. Das Farbspektrum ist bewusst eingegrenzt auf zurückhaltende, nicht grelle Farbgebung. Solarplatten an den Fassaden sind bis zu einem Anteil von 25% zugelassen. Materialien wie Kunststoffe und Metalle sind nicht zugelassen.

Die geeigneten Dachformen sollen mit Dachziegeln aus der Farbenreihe hell rot ausgewählt werden. Die Farben passen gut zu den Farbtönen der begrünten Flachdächer und den Photovoltaikerelementen.

Hochglänzende und reflektierende Materialien sind generell im gesamten Baugebiet ausgeschlossen. Bei der Verwendung von Solartechnik sind reflexionsfreie Module zu nutzen. Das Verbot von reflektierenden und hochglänzenden Materialien ergeht zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Das Verbot erfolgt, um „weitläufig störend wirkende mögliche Lichtreflexionen“ zu vermeiden.

Ein weiterer Gesichtspunkt ist das Rücksichtnahmegebot gegenüber den Nachbarn. Sowohl hochglänzende, wie auch reflektierende Materialien können bei bestimmten Sonneneinstrahlungen und Lichtverhältnissen zu starken Beeinträchtigungen führen und sind insoweit ausgeschlossen.

#### Einfriedungen

In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen, bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze, sind Einfriedungen nur in Form

von lebenden Hecken, oder Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Holzgitterzaun) auf der dem Haus zugewandten Seite und mit davor gepflanzten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig. Die vorgegebenen Höhen orientieren sich an den Vorgaben der Landesbauordnung NRW. Die maximal zulässige Höhe wird in diesem Bereich auf 1,20 m beschränkt.

Vorgaben zur Grundstückseinfriedung erfolgen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Aufgrund der relativ kompakten Straßenraumgestaltung kommt sogenannten „Vorgartenbereichen“, (Bereich zwischen Straße und Wohngebäude) als städtebaulich wertvoller Freiraum, eine besondere Bedeutung zu. Insoweit ist unbedingt darauf zu achten, dass diese Funktion auch zu erfüllen ist.

Die sonstige Einfriedung der privaten Grundstücksflächen darf nur durch standorttypische, einheimische Hecken nach der Pflanzempfehlung „Hecken“ (Gehölzliste Nr. 2) bis zu einer Höhe von 1,80 m erfolgen. Blickdurchlässige Holzzäune (z.B. Staketenzaun) auf der dem Haus zugewandten Seite der Heckenbepflanzung sind in maximal gleicher Höhe zulässig.

Diese Festsetzungen ermöglichen eine durchgrünte Ortsrandausbildung, sowie die Möglichkeit eines Sichtschutzes untereinander zwischen den einzelnen Gebäuden.

#### Vorgärten

Die Vorgärten sind als unversiegelte und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen. Hier werden die Kies-, Stein-, Schotter- und Hackschnitzelflächen ausgeschlossen und nicht zugelassen. Die Beschränkung von Versiegelungen auf einer Breite von 3,50 m für eine Zufahrt und 1,50 m für eine Zuwegung zur Haustür sorgen für eine einheitliche Behandlung aller Grundstücke mit Blick auf die gesamte Versiegelung mit max. 10 m<sup>2</sup>.

#### Abfallbehälter

Abfallbehälter sind in Gebäuden oder dauerhaft eingegrünt auf dem Grundstück so unterzubringen, dass diese von der Erschließungsstraße nicht sichtbar sind.

Die Festsetzung dient dazu, ein homogenes Erscheinungsbild im gesamten Wohngebiet zu sichern. Auf die Bedeutung und die Wertigkeit der Vorgartenbereiche ist bereits mehrfach eingegangen worden. Die nicht sichtbare Anordnung von Abfallbehältern dient dazu, dieses städtebauliche Ziel zu erreichen. Aufgrund der möglichen Grundstückszuschnitte stehen ausreichend alternative Standorte oder Gestaltungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Weitere gestalterische Regelungen werden gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 89 BauO NRW bewusst nicht getroffen, um eine größere Flexibilität für die Bauwilligen zu

ermöglichen.

## 8. Umweltbelange

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, sowie der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB, zu beachten und die Vorschriften zum §1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

### 8.1 Immissionsschutz

Nach § 1 (6) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage der geplanten Baukörper zur freien Landschaft ist mit Lärmbelastungen nicht zu rechnen.

Die Ansiedlung von Störfallbetrieben (gem. Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 162 „Wohngebiet Baakenesch Nord“ nicht zulässig. Weiterhin befinden sich im Umfeld des Planungsgebietes keine Störfallbetriebe. Im Coesfelder Stadtgebiet gibt es lediglich zwei Störfallbetriebe, die einen Achtungsabstand erfordern:

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

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

### 8.2 Bodenschutz / Grundwasserschutz

Die Versiegelung durch Wohngebäude, Nebenanlagen und befestigter Flächen wird in diesem geplanten Baugebiet auf ein Minimum reduziert. Sämtliche Vorgaben, zeichnerischer oder textlicher Art, wirken darauf hin, besonders schonend mit dem Boden umzugehen um die Neubildung von Grundwasser zu unterstützen. Die Versickerungsanlagen leiten das Regen- und Oberflächenwasser vollständig über die belebte Bodenzone in das Grundwasser ein.

### 8.3 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß §1a (5) BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem

Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Das Ziel des Klimaschutzes ist die Minderung der Treibhausgasemissionen, die als Hauptursache der globalen Erderwärmung gelten. Als Klimaanpassung werden Maßnahmen bezeichnet, die dazu dienen, die Folgen des Klimawandels möglichst unbeschadet zu überstehen. Einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen leisten, auf der Ebene der Stadtentwicklung, kompakte Siedlungsstrukturen, die Vermeidung von Verkehrsemissionen, die Freihaltung der Frischluftschneisen, die Schaffung von Freiflächen und die Reduzierung der Bodenversiegelung; auf Gebäudeebene sind ein geringer Energieverbrauch, die energieeffiziente Wärme- und Kälteerzeugung, die Nutzung regenerativer Energien, sowie Dach- und Fassadenbegrünungen zu nennen.

Der vorliegende Bebauungsplan leistet als Bebauungsplan der Innenentwicklung, insbesondere durch eine maßvolle Nachverdichtung in Ortsrandlage, die ökologische Holzbauweise, die Zementreduzierung durch die Punktfundamente, die offene Regenversickerung und die Begrünung der Dächer mit Solarmindestflächen einen Beitrag zum Klimaschutz. Die Holzrahmenbauweise garantiert einen höchst effektiven Umgang mit der Energie. Frischluftschneisen und wertvolle Freiflächen werden nicht in Anspruch genommen. Es wird eine nachhaltige Siedlungsentwicklung betrieben.

#### 8.4 Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben, ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Mit der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde ermittelt, ob und ggf. bei welchen planungsrelevanten Arten, aufgrund ihres Lebensraumanspruchs, mit dem Planvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) i.V.m. § 44 (5) BNatSchG ausgelöst werden können.

Um die Betroffenheit von Tier- und Pflanzenarten zu bestimmen und der Prüfungspflicht nach dem Bundesnaturschutzgesetz nachzukommen, wurde das Planungsbüro Ökon GmbH aus Münster mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Nach der ersten Untersuchung (ASP I) im Frühjahr 2022 wurde im Ergebnis eine weitere, tiefergehende Untersuchung (ASP II) über den Zeitraum eines Jahres erarbeitet und dokumentiert.

*Zitat/Auszug aus dem Gutachten ASP II:*

*Fazit des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages*

*Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass es durch*

*die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 162 „Wohngebiet Baakenesch Nord“ und der damit verbundenen Errichtung von Mikrohäusern bei Beachtung der nachstehenden Konflikt mindernden Maßnahmen:*

- *Hängung von 3 Steinkauz-Niströhren*
- *Erschließungsarbeiten außerhalb der Brutzeit (also im Zeitraum vom 16.07. bis zum 14.03.)*  
*Alternativ: ökologische Baubegleitung*
- *Gehölzfällung im Winter (01.10. bis 28. / 29.02)*
- *Erhalt der großflächigen Obstplantage und der westlichen Gehölze als lichtarmer Dunkelraum*

*eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNATSCHG mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist.*

*Die in NRW vorkommenden Arten, die zwar dem Schutzregime des § 44 BNATSCHG unterliegen, aber nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, wurden hinsichtlich des Schädigungsverbotes nicht vertiefend betrachtet. Bei diesen Arten kann davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes bei den Eingriffen im Zuge dieses Bauvorhabens nicht gegen die Verbote des § 44 (1) Satz 3 BNATSCHG verstoßen wird.*

Die ASP I und ASP II sind als Anlage zur Begründung beigelegt. Die Maßnahmen zur Unterstützung von Nistmöglichkeiten für Steinkäuze wird mittels 3 Niströhren in direkter Nachbarschaft in den Flächen der Obstanbauplantage umgesetzt.

## 9. Sonstige Belange

### 9.1 Bodendenkmäler

Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern innerhalb des Plangebietes ist nichts bekannt. Bei Bodeneingriffen können 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 Bodendenkmälern ist gem. Denkmalschutzgesetz der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalschutzbehörde, oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, unverzüglich zu melden. Die Entdeckungsstätte ist auf dem Gelände in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW).

Der LWL-Archäologie für Westfalen bzw. dem Amt für Bodendenkmalpflege oder einem seiner Beauftragten, oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten

Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Allerdings ist bei der Grundstücksvornutzung nicht mit Funden zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 9.2 Kampfmittel / Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aufgrund der früheren bekannten Nutzungen keine Altlasten bekannt.

Die Überprüfung des Gebietes durch den Kampfmittelräumdienst hat ergeben, dass für das Bauvorhaben eine Oberflächensondierung erforderlich wird. Vor Baubeginn sollte eine systematische Absuche für den Bereich der zu bebauenden Grundfläche (nach bauseitigem Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden) erfolgen.

Um sicher auszuschließen, dass eine Gefahr von eventuell möglichen Funden ausgeht, ist auf dem Bebauungsplan sowohl für Kampfmittel als auch für Altlasten ein Hinweis zum Umgang mit einem Fund aufgeführt.

## 9.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für das Bebauungsplangebiet sind keine neuen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte innerhalb des Gebietes erforderlich.

## 9.4 Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“ im Eigentum des Landes NRW. 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.

## 10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens werden vom Projektentwickler geleistet. Die neue Parzellierung der Wohnbaugrundstücke und der öffentlichen Verkehrsfläche entlang des Wirtschaftsweges, werden von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur eingemessen, in die Örtlichkeit eingebracht und in das Kataster übergeben, bzw. dieses wird fortgeführt. Die Parzelle der öffentlichen Verkehrsfläche wird der Stadt Coesfeld übertragen, die Flächen der Wohnbaugrundstücke verbleiben im Eigentum des Bistums Münster und sollen an die neuen Bewohner verpachtet werden.

## 11. Realisierung und Kosten

Die Kosten dieses Bauleitplanverfahrens werden nicht von der Stadt Coesfeld getragen. Der Stadt entstehen nur die Kosten des Verwaltungsaufwandes für das Planverfahren.

Die gesamten Kosten z.B. für Planungs- und Gutachterkosten, Kosten zur Bodenaufbereitung, sowie zur Herstellung der Infrastruktureinrichtungen, trägt der Projektentwickler.

Mit dem Projektentwickler wird die Stadt Coesfeld einen städtebaulichen Vertrag abschließen, in dem diese Kostenaufteilungen und weitere, übliche Vereinbarungen getroffen werden, um die Zielsetzungen der Planung zu erreichen.

## 12. Flächenbilanz

Wohnbaufläche	11.261 m <sup>2</sup>	72,64%
öffentliche Verkehrsfläche	2.347 m <sup>2</sup>	15,14%
öffentliche Verkehrsfläche (F+R)	1.269 m <sup>2</sup>	8,19%
öffentliche Versickerungsfläche	572 m <sup>2</sup>	3,69%
Fläche Ver- u. Entsorgung	54 m <sup>2</sup>	0,35%
Fläche Geltungsbereich	15.503 m <sup>2</sup>	100%

## 13. Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m. § 1(6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichtes umfasst im Wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplanes. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraumes.

*Der Umweltbericht wird zurzeit erarbeitet*

## 14. Anlagen, Gutachten und Fachbeiträge

Für diesen Bebauungsplan werden folgende Fachbeiträge bzw. Gutachten verwendet:

- Ökon GmbH / Artenschutzrechtliche Vorprüfung ASP 1 zum Bebauungsplan Nr. 162 „Wohngebiet Baakenesch Nord“ - Münster, 21.02.2022
- Ökon GmbH / Artenschutzrechtliche Prüfung ASP 2 zum Bebauungsplan Nr. 162 „Wohngebiet Baakenesch Nord“ - Münster, 16.02.2023
- Ibak ingenieure, Althoff & Klaverkamp, Senden, Verkehrsuntersuchung für die Erschließung zum Bebauungsplan Nr. 162 „Wohngebiet Baakenesch Nord“, März 2023
- Ing. Büro GEO Consult aus Dülmen: Hydrogeologische Stellungnahme zur Bewertung der Versickerungsfähigkeit vom 26.10.2021

Im Auftrag der Stadtverwaltung Coesfeld, den 01.09.2023

Thume + Kösters Architekten PartGmbH / Dipl.-Ing. Gerold Thume, Architekt BDB