

Begründung zur 88. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Coesfeld



Stand: 10. November 2023

ENTWURF ZUR OFFENLAGE

Inhalt

| | |
|---|-----------|
| Inhalt..... | 2 |
| 1. Änderungsanlass und räumlicher Geltungsbereich..... | 4 |
| 2. Planungsanlass und Planungsziel | 4 |
| 3. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen | 5 |
| 4. Bestandsbeschreibung..... | 5 |
| 5. Änderungsplanung..... | 6 |
| 6. Natur und Landschaft / Freiraum | 6 |
| 6.1 Eingriffsregelung..... | 6 |
| 6.2 Bodenschutz / Grundwasserschutz | 6 |
| 6.3 Klimaschutz | 6 |
| 6.4 Biotop- und Artenschutz | 7 |
| 6.5 Wasserwirtschaftliche Belange | 8 |
| 6.6 Forstwirtschaftliche Belange | 9 |
| 6.7 Verkehrliche Erschließung | 9 |
| 7. Sonstige Belange | 9 |
| 7.1 Ver- und Entsorgung..... | 9 |
| 7.2 Kampfmittel- und Altlastenvorkommen | 9 |
| 7.3 Immissionsschutz | 10 |

| | |
|--------------------------------|-----------|
| 7.4 Bergbau | 10 |
| 7.5 Denkmalschutz | 11 |
| 8. Umweltbericht | 11 |

Übersicht zur Verfahrensdurchführung

| Verfahrensschritt | Datum |
|---|--------------|
| Änderungsbeschluss zur Aufstellung | 28.09.2023 |
| Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | 28.09.2023 |
| Entwurfsbeschluss | |
| Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | |
| Satzungsbeschluss | |

1. Änderungsanlass und räumlicher Geltungsbereich

Die Stadt Coesfeld beabsichtigt den wirksamen Flächennutzungsplan nach den Vorschriften der §§2 bis 7 BauGB zu ändern, um ein ergänzendes Angebot an Wohnbauflächen mit einer besonderen Bauweise zu entwickeln.

Der Änderungsbereich der 88. Änderung des FNP ist gleich mit der Planungsgrundfläche des Bebauungsplanes Nr. 162 „Wohngebiet Baakenesch Nord“ und liegt im Westen der Stadt Coesfeld, direkt nördlich angrenzend an den Siedlungsbereich „Baakenesch“ und umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 1,65 ha derzeit maßgeblich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die 88. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld für den o.g. Bereich hat den folgenden Inhalt:

Änderung von "Fläche für die Landwirtschaft" in "Wohnbaufläche".

2. Planungsanlass und Planungsziel

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 m² Wohnfläche auf real abgegrenzten Grundstückspartellen zu errichten.

Der Rat der Stadt Coesfeld wurde in mehreren Sitzungen informiert und unterstützt diese besondere Wohnbauentwicklung.

Daher beabsichtigt der Rat der Stadt Coesfeld einen Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 162 „Wohngebiet Baakenesch Nord“ zu beschließen. Insgesamt soll mit dem Gebiet ein ökologischer und klimafreundlicher Ansatz verfolgt werden.

Um auch weiterhin eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Bauflächen zu gewährleisten und ein Angebot an verfügbaren Bauplätzen für den besonderen Bedarf vorzuhalten, hat die Stadt Coesfeld beschlossen, mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für eine maßvolle Entwicklung weiterer Wohnbauflächen am Siedlungsrand zu schaffen.

3. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen

Regionalplan

Der Änderungsbereich ist im Regionalplan Münsterland als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Eine Wohnbauentwicklung ist in diesem Bereich im Grundsatz zulässig. Vor diesem Hintergrund soll die vorliegende Bauleitplanung 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. Die darüberliegende zeichnerische Signatur weist auf eine landwirtschaftliche Nutzung als Obstbaumplantage hin. Gleichzeitig zeigt eine Randsignatur den bestehenden Landschaftsplan „Coesfeld Heide-Flamschen“ an.

Landschaftsplanerische Vorgaben

Das Plangebiet ist Teil des Landschaftsplan „Coesfeld Heide-Flamschen“, jedoch ohne schützenswerte Strukturen. Es wird das allgemeine Entwicklungsziel der „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ dargestellt. Gemäß Erläuterung ist der Entwicklungsraum durch eine intensive ackerbauliche Nutzung, hier eine Obstbaum- und Gemüseplantage, charakterisiert.

Mit Rechtskraft des aufzustellenden Bebauungsplanes wird der Landschaftsplan an seinen Außengrenzen zurücktreten.

4. Bestandsbeschreibung

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

Der Änderungsbereich 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.

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.

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 600 m zum „Haus Loburg“, einem

Herrenhaus mit Gräfte und umgebenden Waldbereichen. Das Objekt wird von der Fachaufsicht Denkmalpflege des LWL als ein Ort mit funktionaler Raumwirksamkeit eingestuft.

5. Änderungsplanung

Vor dem Hintergrund des weiterhin bestehenden Bedarfes an Wohnbauflächen, der in den bestehenden Wohngebieten und den verbleibenden Reserveflächen des Flächennutzungsplanes nicht gedeckt werden kann, wird die Änderung des Flächennutzungsplanes von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ erforderlich, um mittelfristig ein ausreichendes Angebot an Wohnbauflächen in Coesfeld planungsrechtlich vorzubereiten.

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.

6. Natur und Landschaft / Freiraum

6.1 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Dies geschieht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Bei der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplanes ist das Integritätsinteresse von Natur und Landschaft abwägend zu berücksichtigen.

6.2 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.

6.3 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.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Entwicklung einer Wohnbaufläche angrenzend an den bestehenden Siedlungsrand. Eine Deckung des Bedarfs nach Baugrundstücken allein durch Maßnahmen der Innenentwicklung ist, wie oben dargestellt, nicht möglich. Aufgrund der Nähe des Änderungsbereichs zu den bestehenden Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen in Coesfeld werden die aus der Planung künftig resultierenden Verkehrsbewegungen und die damit verbundenen Emissionen soweit als möglich reduziert. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans kommt es aufgrund der umgebend vorherrschenden Freiraumstrukturen zu keiner erheblich negativen Beeinträchtigung auf das Siedlungsklima.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

6.4 Biotop- und 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 wird 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.

Im Sinne der auf Flächennutzungsplanebene erforderlichen überschlägigen Vorabschätzung der Artenschutzbelange ist unter Berücksichtigung der Größe des Änderungsbereiches, der gegebenen Störungsintensität durch die landwirtschaftliche Nutzung davon auszugehen, dass bei Umsetzung des Planvorhabens ggfs. unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen einschließlich vorgezogener

Ausgleichsmaßnahmen (CEF Maßnahmen) Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden können.

Um die Betroffenheit von Tier- und Pflanzenarten zu bestimmen und der Prüfungspflicht nach dem Bundesnaturschutzgesetz nachzukommen, wurde in einer ersten Untersuchung (ASP I) im Frühjahr 2022 festgestellt, eine weitere, tiefergehende Untersuchung (ASP II) über den Zeitraum eines Jahres zu erarbeiten und zu dokumentieren.

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.

6.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Das im Änderungsbereich anfallende Niederschlagswasser soll im Plangebiet zur Versickerung gebracht und so Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung durch die künftige Versiegelung von Flächen vermieden werden.

6.6 Forstwirtschaftliche Belange

Forstwirtschaftliche Belange sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

6.7 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“.

7. Sonstige Belange

Der Änderungsbereich wird mit einer öffentlichen Verkehrsfläche über die Straße „Baakenesch“ erschlossen. Im Süden schließt der „Baakenesch“ an die Kreisstraße K 46 – „Borkener Straße“ an.

7.1 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich liegt mit seiner östlichen Seite an der Straße „Baakenesch“. Die Versorgung mit Strom und Wasser wird für den Änderungsbereich durch den Ausbau der vorhandenen Netze sichergestellt.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch die Anbindung an das bestehende Kanalisationsnetz. Innerhalb des Änderungsbereiches wird ein Freigefällekanal bis zu einem neuen Schacht mit einer Schmutzwasserpumpe geführt. Die Kapazitäten zur Ableitung und Klärung des Abwassers sind damit ausreichend vorhanden.

Das im Änderungsbereich anfallende Niederschlagswasser soll im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Die Regenentwässerung der Grundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen ist mit einer vollständigen Versickerung über die belebte Bodenzone vorgesehen.

7.2 Kampfmittel- und Altlastenvorkommen

Aufgrund der bisherigen Nutzung liegen keine Informationen über Altlasten oder Bodenverunreinigungen im Änderungsbereich vor. Kampfmittelvorkommen sind bisher nicht bekannt.

7.3 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 am Ortsrand zur freien Landschaft sind keine Schallimmissionen zu erwarten. Aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat der Kreis Coesfeld - Umweltamt - Immissionsschutz- die Forderung aufgestellt, eine gewerblich genutzte Halle auf dem Gelände der Stiftung Haus Hall auf Verträglichkeit zu den Vorgaben der TA Lärm für das geplante WA Gebiet zu untersuchen. Diese Berechnung wurde vom beauftragten Ingenieurbüro Normec Uppenkamp aus Ahaus durchgeführt (siehe Anlage) und kommt zu dem Ergebnis, das keine Beeinträchtigung für die geplante Nutzung vorliegt und die Vorgaben der TA- Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Der Änderungsbereich unterliegt keinen Geruchsmissionen. Aufgrund der Entfernung von ca. 300 m zu den nächsten landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung sind keine Geruchsmissionen zu erwarten.

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.

7.4 Bergbau

Das Gebiet liegt über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld "Wilhelm IV" im Eigentum von Dr. med. Martha Fröhlich geb. Patschek, Neubeuerner Str. 11 in 80686 München, sowie 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.

7.5 Denkmalschutz

Für den Änderungsbereich ist mit der Entdeckung von Bodendenkmälern aufgrund der Grundstücksvornutzung nicht zu rechnen.

Bei Fundvorkommen ist dieser 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 (§§ 16 und 17 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 (§ 26(2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

8. 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 Änderung des vorliegenden Flächennutzungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4). Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

Der vollständige Umweltbericht kann in der Anlage eingesehen werden.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Coesfeld
Coesfeld, den 10.11.2023

Thume + Kösters Architekten PartGmbB
Dipl.-Ing. Gerold Thume, Architekt BDB
Jakobiring 3, 48653 Coesfeld