



## **AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 116 "NEUMÜHLE"**

### **BEGRÜNDUNG**



**ENTWURF / NOVEMBER / 2007**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung und Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2. Raumplanung / vorbereitende Bauleitplanung</b>	<b>4</b>
<b>3. Künftige bauliche Nutzung</b>	<b>4</b>
<b>4. Verkehr und Erschließung</b>	<b>9</b>
<b>5. Ver- und Entsorgung des Gebietes</b>	<b>9</b>
<b>6. Eingriff in Natur und Landschaft</b>	<b>12</b>
<b>7. Altlasten und Kampfmittel</b>	<b>13</b>
<b>8. Denkmalschutz</b>	<b>13</b>
<b>9. Kosten und Finanzierung</b>	<b>13</b>
<b>10. Flächenbilanz</b>	<b>13</b>
<b>11. Bodenordnung</b>	<b>13</b>
<b>12. Umweltbericht / Zusammenfassung Seite 24</b>	<b>14</b>

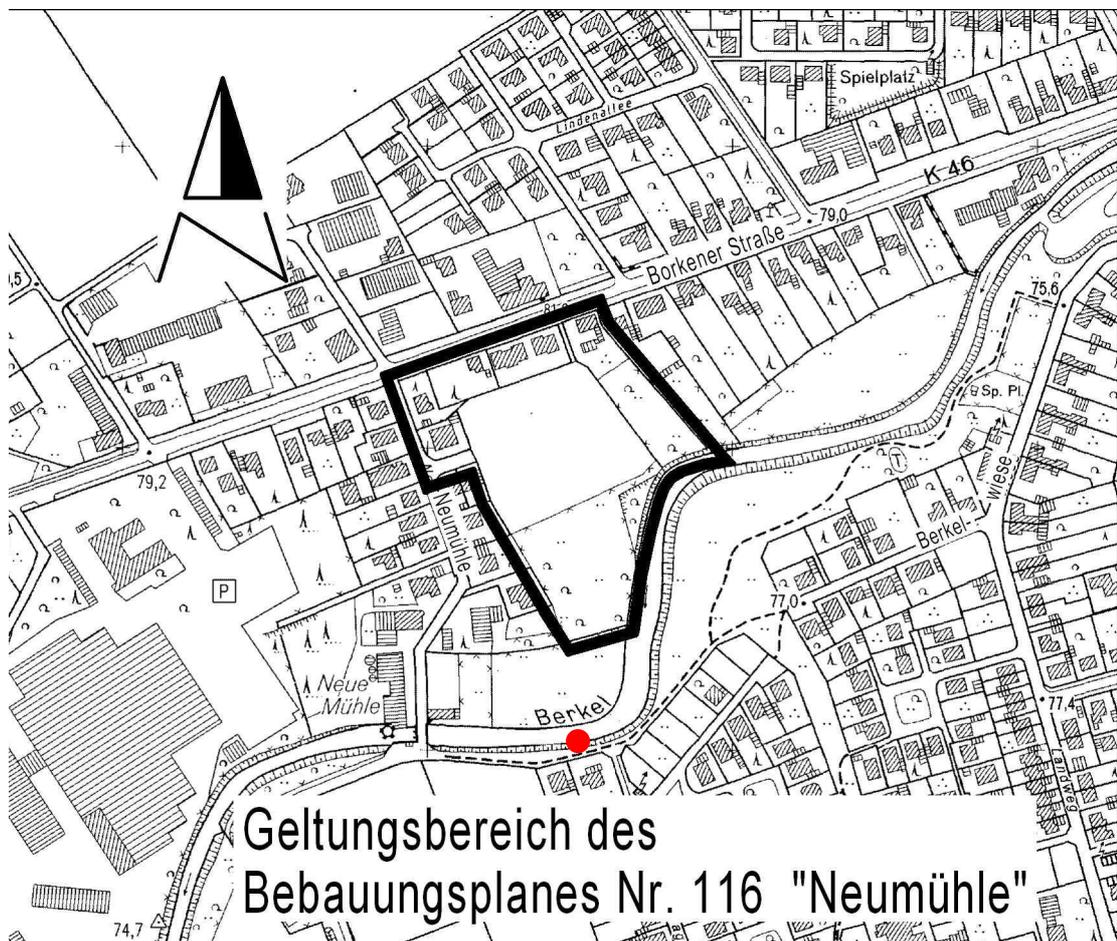
## 1. Einleitung und Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Westen der Stadt Coesfeld. Es hat eine Größe von ca. 2,25 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch die „Borkener Straße“ / K 46, im Westen durch die Straße „Neumühle“, bzw. südlich der bestehenden Zuwegung zum Planbereich durch die bestehende Bebauung an der Straße „Neumühle“ und im Süden durch die Berkel. Die östliche Ausdehnung endet mit dem Flurstück 775.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich.



Die Stadt Coesfeld hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Rat der Stadt Coesfeld am 20/9/2007 gefasst.

Die wesentlichen Flächen werden heute landwirtschaftlich als Acker und Wiese genutzt. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung sind Nutzungskonflikte vorhanden, die mit der Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauflächen aufgehoben werden.

In den ansonsten in Coesfeld vorhandenen Baugebieten sind nur noch einzelne Grundstücke verfügbar. Aufgrund der insgesamt zwar geringeren aber dennoch vorhandenen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist die Ausweisung weiterer Flächen zu diesem Zeitpunkt erforderlich.

In dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der gesamte Bereich bereits seit längerer Zeit als Wohnbaufläche ausgewiesen.

## **2. Raumplanung / vorbereitende Bauleitplanung**

Im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) von 1995 ist Coesfeld als Mittelzentrum dargestellt. Coesfeld ist Schnittpunkt mehrerer Entwicklungsachsen. Von der Zentralität her nimmt Coesfeld als Kreisstadt im westlichen Münsterland mit ca. 36.000 Einwohnern und einer Flächengröße von etwa 14.100 ha eine hervorgehobene Stellung ein. Die sich hieraus ergebenden Aufgaben und Funktionen für die Stadt und das Umland berücksichtigt der Gebietsentwicklungsplan „*Teilabschnitt Münsterland*“. Der Gebietsentwicklungsplan ist seit dem 25.11.1998 genehmigt. Er stellt für das Plangebiet einen Wohnsiedlungsbereich dar.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld weist den gesamten Bereich als Wohnbaufläche aus. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist somit gewährleistet.

## **3. Künftige bauliche Nutzung**

Entsprechend den Ausweisungen im Gebietsentwicklungsplan und Flächennutzungsplan ist für die gesamte Fläche eine Wohnnutzung vorgesehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in den Randbereichen bereits heute Wohnhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser. Ein Grundstück an der „Borkener Straße“ ist bislang unbebaut und wird als Gartenland genutzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind so ausgerichtet, dass sich die neu hinzukommenden Gebäude hinsichtlich ihrer Proportionen und dem Erscheinungsbild anpassen werden.

In südlicher Richtung existiert als natürliche Grenze die Berkel. Aufgrund der vorhandenen Höhenentwicklung und der Vorgaben durch das „Berkelauenprogramm“ sowie der wasserrechtlichen Vorgaben ist hier ein Abstand von 15 - 20 m bis zum Rand der zukünftigen Grundstücke geplant. Damit können die im Uferbereich vorhandenen Böschungen und Grünstrukturen erhalten und geschützt werden.

Der im Gewässerauenprogramm zeichnerisch festgelegte Uferstrandstreifen wird freigehalten und gemäß den Vorgaben als „ungenutzter Uferstreifen“ festgesetzt. Die Vorgaben des Gewässerauenprogramms sind damit vollständig berücksichtigt worden. Eine Abstimmung mit den Fachbehörden hat ebenfalls stattgefunden. Zur Verdeutlichung liegt ein Kartenauszug aus dem Berkelauenkonzept als Anlage zur Begründung bei.

D. h. die Fläche wird zukünftig als extensiv genutzte Grünfläche weiter Bestand haben. Aus diesem Grund sind angrenzend an diese Grünfläche im Grenzbereich auf den Baugrundstücke auch Nebenanlagen, Aufschüttungen oder Abgrabungen sowie sonstige Nutzungen ausgeschlossen.

Aufgrund des in Richtung „Borkener Straße“ deutlich ansteigenden Geländes und der in Gegenrichtung vorhandenen, tiefer liegenden Flächen ist nach den heute vorliegenden Unterlagen davon auszugehen, dass eine Gefährdung der geplanten Wohngebäude durch Überschwemmung ausgeschlossen ist.

Die Anbindung des Plangebietes an Verkehrsflächen erfolgt über ein heute bereits vorhandenes und als Pflasterfläche ausgebautes Teilstück der Straße „Neumühle“ an die „Borkener Straße“ und damit an das übergeordnete Straßennetz. Weitere Einzelheiten hierzu sind auch dem Punkt *Verkehr und Erschließung* zu entnehmen.

Aufgrund der Nähe der vorhandenen Baukörper zur „Borkener Straße“ und in Teilbereichen auch zur Straße „Neumühle“ ist mit Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr zu rechnen, die eine Überprüfung durch einen Gutachter erfordern. Auszüge aus diesem Gutachten sind zur weitergehenden Information als Anlage zur Begründung beigefügt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass aktive Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen enthalten die textlichen Festsetzungen jedoch Vorgaben zur Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen für Aufenthalts- und Schlafräume. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Vorgaben zur Nutzung geeigneter Baumaterialien und um Empfehlungen zur Verwendung von Lärmschutzgrundrissen (Anordnung der Schlaf- und Aufenthaltsräume an der der „Borkener Straße“ abgewandten Seite) oder die Verwendung von schallgedämmten, evtl. fensterunabhängigen Lüftungen für Schlafräume. Diese Empfehlung gilt ausschließlich für die Gebäude nördlich der neu geplanten Erschließungsstraße „Neumühle“. Für alle anderen Gebäude sind keine über das zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Beurteilung des angrenzenden Gewerbebetriebes durch den Lärmschutzgutachter hat ergeben, dass innerhalb des Plangebietes die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Werte eingehalten werden. Diesbezüglich sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

Aufgrund des vorhandenen Umfeldes und der Vorgaben durch die übergeordneten Bauleitpläne soll der gesamte Bereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Um sicherzustellen, dass keine weiteren Belastungen durch Lärm oder Geruch auf die zukünftigen Wohngebäude einwirken, aber auch zum Schutz für die vorhandene Umgebung mit dem naturnah gestalteten Berkelrandbereich ist der Ausschluss von sonstigen Gewerbebetrieben, Gartenbaubetrieben und Tankstellen vorgesehen. Die Planungen sind darauf ausgerichtet, weitere dringend benötigte Wohnbauflächen auszuweisen.

Hinsichtlich der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Stellplätze wurden Festsetzungen gewählt, die sicherstellen, dass die nach Landesbauordnung NRW erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden, gleichzeitig aber Baukörper entstehen können, die sich an den aktuellen Anforderungen an moderne funktionale Gebäude orientieren.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 kleiner als der nach Baunutzungsverordnung mögliche Höchstwert. Der Grund für die Einschränkung liegt darin, dass sich im vorhandenen Umfeld tendenziell eher großzügige Grundstücke ohne sehr dichte Bebauung befinden. Um dieser Situation insgesamt auch weiterhin gerecht zu werden und um sicherzustellen, dass sich die neu entstehenden Baukörper in das vorhandene Umfeld einfügen werden, ist dieser Wert auf 0,3 reduziert worden.

Die Festsetzung der Mindestgröße von Baugrundstücken und die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten schließt eine ungewollte und im Umfeld nicht vorhandene Verdichtung aus. Weiterhin besteht keine Nachfrage nach Grundstücken für die Errichtung von Hausgruppen.

Gleichzeitig ist die Vorgabe zur maximalen Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen und die Höhenbeschränkung für Trauf- und Firsthöhen getroffen worden, um gebietstypische Baukörperformen zu erhalten. Im Randbereich des Baugebietes befinden sich sowohl ein- als auch zweigeschossige Baukörper mit unterschiedlichen Firsthöhen bis zu ca. 9,50m und Traufhöhen bis zu ca. 6,25m. Die neu entstehenden Gebäude (Traufhöhe max. zul. 6,00m und Firsthöhe max. zul. 9,00m) werden damit die in der Nachbarschaft vorhandenen Werte unterschreiten, ansonsten aber auch die erforderlichen Freiräume für die Gestaltung der Baukörper anbieten.

Aus Gründen des Einfügens in das Orts- und Landschaftsbild enthält der Bebauungsplan Höhenfestsetzungen zur maximal zulässigen Höhe des Erdgeschossfußbodens, die an den Straßenverlauf gebunden sind. Wegen der vorhandenen Steigung / Gefälle ist diese Regelung zusätzlich an den Geländeverlauf gekoppelt.

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind mit Ausnahme der für den Straßenbau erforderlichen Maßnahmen zur Befestigung der Straßenränder an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen worden. Ungewollte Veränderung und Verschiebung des natürlichen Geländeverlaufs sowie ortsuntypische Gestaltungselemente zur Einfriedigung der Grundstücke bis hin zu „terrassenförmigen“ Abstufungen sind zu verhindern, um negative Auswirkungen auf die Umgebung auszuschließen.

Durch die weiteren Festsetzungen zur Gestaltung der „Vorgärten“ (Ausschluss von Garagen, Carports, Nebenanlagen, Abfallbehälter, ...) wird erreicht, dass hinter der möglichst offenen und grün gestalteten Einfriedigung in dem „halb öffentlichen Raum“ zwischen Straße und Wohnhaus keine städtebaulich bedenklichen Elemente entstehen können, die den Gesamteindruck nachhaltig beeinträchtigen.

Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist zur Erschließung des Gebietes, speziell für die Entwässerung, erforderlich. Wegen der im Gebiet vorgefundenen Höhenentwicklung kann der südliche Teilbereich nur über einen nach Süden verlaufenden Kanalanschluss entwässert werden. Die Festsetzung dieses Bereiches erfolgt zugunsten des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld. Zum Schutz der Umwelt und um den Vorgaben des Landeswassergesetzes nachzukommen, wird die Möglichkeit, unbelastetes Regenwasser auf den Baugrundstücken zu versickern, grundsätzlich angeboten. Hierzu sind jedoch weitere Untersuchungen durch die zukünftigen Eigentümer erforderlich. Weitere Einzelheiten sind unter dem Punkt *Ver- und Entsorgung* zu finden.

Die Flächen im Randbereich der Berkel werden als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches liegt auch die Grenze des heute bekannten Überschwemmungsgebietes. Aufgrund der Höhenentwicklung besteht nach heutigen Kenntnissen keine Gefahr durch Hochwasser.

Die dortigen Grünstrukturen können erhalten werden. Die Nutzung des Bereiches zwischen dem Überschwemmungsgebiet und den Baugrundstücken wird als extensive Grünlandnutzung erfolgen. Die Fläche innerhalb des Überschwemmungsgebietes wird der natürlichen Eigenentwicklung überlassen.

Dort sind keine baulichen Maßnahmen, Lagerflächen oder Aufschüttungen oder Abgrabungen möglich. Hierzu sind in den textlichen Festsetzungen entsprechende Regelungen enthalten.

Durch das Gewässerauenprogramm wird das Entfernen der im Randbereich vorhandenen Pappeln vorgeschlagen. Diesem Wunsch wird entsprochen. Gleichzeitig soll mit Entwicklung eines ungenutzten Uferstreifens durch extensive Grünlandnutzung ein wesentlicher Beitrag zur Grüngestaltung innerhalb des Plangebietes erfolgen. Durch die zukünftigen Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken und innerhalb der Straßenverkehrsfläche werden die Eingriffe in den Naturhaushalt soweit wie möglich innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Weitere Maßnahmen sind außerhalb des Bereiches erforderlich.

Diese werden den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Ganzen zugeordnet. Einzelheiten sind aus der als Anlage beiliegenden *Eingriffsbilanzierung* und den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Durch die Festlegung von Firsthöhen, durch die Vorgabe der Dachneigung bzw. durch weitergehende Regelungen zu den Dacheinschnitten und Dachaufbauten trifft der Bebauungsplan weitere Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper. Diese Vorgaben orientieren sich an der im direkten Umfeld der neu entstehenden Baukörper vorhandenen Baukörpergestaltung. Fremdkörper und ortsuntypische Elemente, die sich nicht in das Umfeld einfügen werden, sind damit ausgeschlossen.

Zu den Materialien, Baustoffen und Dachformen werden aufgrund der im Umfeld vorhandenen unterschiedlichen Materialien und der Absicht, möglichst variable Gestaltungen zu ermöglichen, keine weiteren Festsetzungen erlassen.

Von besonderer Bedeutung sind die Festsetzungen für die Doppelhäuser. Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird für die beiden Haushälften ein einheitliches Erscheinungsbild vorgegeben. Üblicherweise werden Doppelhäuser als ein zusammenhängender Baukörper geplant und realisiert.

Die Vorgaben für die Standorte und die Gestaltung der Garagen, Carports und Nebengebäude unterstützen die Absicht, ein architektonisch ansprechendes Ensemble zu erhalten.

Der Ausschluss von hochglänzenden und reflektierenden Materialien erfolgt zum Schutz der Nachbarschaft vor visuellen Beeinträchtigungen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind aus ökologischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten zulässig.

Aufgrund der räumlichen Lage und der durch den Bebauungsplan vorgegebenen Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehrslärm ist sichergestellt, dass zukünftig keine über das zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen und damit keine besonderen umweltrelevanten Probleme zu erwarten sind.

Weitere Einzelheiten sind aus dem *Umweltbericht*, der Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist, zu entnehmen.

#### **4. Verkehr und Erschließung**

Der gesamte Bereich ist direkt an die Straße „Neumühle“ angeschlossen. Von dort ist über die „Borkener Straße“ der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz vorhanden. Aufgrund der geplanten Straßenlängen und der geringen Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten (ca. 25 „neue“ Grundstücke) sind „Wohnwege“ mit einer Breite von 5,50m geplant. Innerhalb dieser Breite ist der Begegnungsfall LKW/PKW möglich. Die zusätzlich erforderlichen seitlichen Begegnungsflächen sind durch die Vorgaben zur „Vorgartengestaltung“ und zu den Einfriedigungen sichergestellt. Jeweils am Ende des Wohnweges befindet sich ein Wendehammer, der für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) konzipiert wurde. Durch die textlichen Festsetzungen sind weitere Regelungen zur Freihaltung der Randbereiche getroffen worden. Neben den Einbauten (Bäume und Stellplätze) im Straßenraum werden mind. 3,25 m verbleiben, um ein Durchfahren mit LKW's zu ermöglichen. Die Bäume und Stellplätze werden wechselseitig angeordnet, um den Charakter eines verkehrsberuhigten Bereiches zu erhalten. Voraussichtlich wird die Oberfläche als Pflasterfläche entstehen. Stellplätze in den öffentlichen Verkehrsflächen sind in Kombination mit den Baumpflanzungen in ausreichender Anzahl geplant. Die Standorte sind im Bebauungsplan bereits dargestellt.

Zusätzlich ist innerhalb des Baugebietes ein weiterer Wohnweg mit einer Länge von ca. 27,00 m und einer Breite von 4,00 m zur Erschließung von lediglich 2 Baugrundstücken geplant. Die Fläche reicht für den Begegnungsfall PKW/Radfahrer aus. Auf den Bau eines Wendehammers kann an dieser Stelle verzichtet werden.

Direkt gegenüber befindet sich ein Fuß- und Radweg, der die „neue Erschließungsstraße“ mit der „Borkener Straße“ verbindet. Die Breite wird ca. 3,00 m betragen.

#### **5. Ver- und Entsorgung des Gebietes**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Änderungen und Ergänzungen des Entsorgungssystems erforderlich.

Das Plangebiet wird von vorhandener Bebauung an den Straßen „Neumühle“ und „Borkener Straße“ abgegrenzt. Die vorhandene Bebauung wird ausschließlich im Mischsystem entwässert. In dem zu dem Neubaugebiet führenden vorhandenen Stichweg „Neumühle“ wurde 1982 bis zur Neubaugebietsgrenze ein Mischwasserkanal DN 300 verlegt. Für das zu erschließende Plangebiet ist dementsprechend der Anschluss an das vorhandene Mischwassernetz vorgesehen und 1982 durch Verlegung eines Mischwasserkanals im Stichweg vorbereitet worden.

Das öffentliche Kanalisationsnetz ist für die Aufnahme der Fläche ausgelegt worden und wird dementsprechend nicht verändert. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.

Im Zentral Abwasserplan Coesfeld (ZAP) von 1981 ist die Plangebietsfläche als Mischwasserfläche ausgewiesen. Die Plangebietsfläche ist somit der nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung zuzuordnen, wird jedoch erst jetzt umgesetzt.

Das vorhandene Mischwassersystem ist hydraulisch in der Lage, das durch die Erschließung anfallende zusätzliche Abwasser schadlos abzuführen. Die Plangebietsfläche wurde in der 2001 durchgeführten Schmutzfrachtberechnung als Prognosefläche Mischwasser ausgewiesen. Die durchgeführte Berechnung hat selbst für den Prognosezustand noch Kapazitäten aufgezeigt.

Aufgrund der vorhandenen Höhensituation innerhalb des Plangebietes kann der in südliche Richtung verlaufende Wohnweg nur durch einen zusätzlichen Kanal in südliche Richtung sinnvoll entwässert werden. Hierzu sind im Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld eingetragen. Weitere Flächen werden für die Verlegung des Kanals außerhalb des Planbereiches benötigt. Hierzu gibt es bereits erste Abstimmungen zwischen den Eigentümern und dem Abwasserwerk.

### **Festsetzungen nach § 51a Landeswassergesetz (LWG)**

Um den geänderten Umweltanforderungen, insbesondere den Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51a LWG nachzukommen, wird festgesetzt, dass das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen und der Nebengebäude auf dem jeweiligen Grundstück über oberflächennahe Versickerungseinrichtungen versickert werden kann, falls die Bodenverhältnisse eine schadlose Versickerung gewährleisten. Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens ist durch den Grundstückseigentümer nachzuweisen. Grundsätzlich wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens durch ein Bodengutachten „grob“ geprüft. Die Aussagen sind aber aufgrund der innerhalb des Gebietes stark wechselhaften Bodenverhältnisse für jede einzelne Fläche durch den zukünftigen Eigentümer zu konkretisieren.

Garagenzufahrten und offene Stellplätze können mit wasserdurchlässigen Materialien (mit min. 25% Fugenanteil) z.B. wasserdurchlässigen Betonstein, Rasenfugenpflaster etc. belegt werden. Der dafür erforderliche Aufbau muss eine dauerhafte Versickerung ermöglichen.

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz ist vor Baubeginn der Versickerungsanlagen eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Kreis Coesfeld, Untere Wasserbehörde, einzuholen.

Sollte eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich oder nicht gewollt sein, so ist das Niederschlagswasser an den neuen öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen.

Das Schmutzwasser der geplanten baulichen Anlagen ist grundsätzlich in die neue Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Die Abfallbeseitigung ist durch eine städtische Satzung geregelt. Der bei der Produktion oder beim Handel entstehende Abfall wird gemäß den Vorgaben der kommunalen Abfallbeseitigung ordnungsgemäß entsorgt.

Das Bebauungsplangebiet ist an die in der Straße „Neumühle“ bestehenden Versorgungseinrichtungen Gas, Wasser und Strom der Stadtwerke Coesfeld anzuschließen. Die Verlegung der Leitungen erfolgt innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine Abstimmung aller Versorgungsträger zur Koordination der Maßnahmen erforderlich. Dabei sind auch die geplanten Baumpflanzungen zu berücksichtigen. Flächen für Versorgungsanlagen oder die Eintragung von weiteren Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten ist zurzeit nicht bekannt.

Die Löschwasserversorgung ist im hier notwendigen Grundschutz (48m<sup>3</sup>/h) sichergestellt. Im Nahbereich (mittlere Entfernung ca. 120m) steht die Berkel als natürliche Entnahmequelle zur Verfügung. Im Bereich des Grundstücks „Mühle Ahlert/Inhaber Thering“ befindet sich an der Berkel eine Stauanlage. Dort kann in einem Abstand von ca. 200 m dauerhaft Wasser entnommen werden.

Darüber hinaus befinden sich in der Straße „Neumühle“ und in der Straße „Borkener Straße“ Trinkwasserleitungen, die im Normalfall eine Wassermenge von 192m<sup>3</sup>/h liefern können. Die Verhältnisse im Leitungsnetz können sich durch eine Reihe von Maßnahmen, die auch durch außerhalb der Unternehmen liegenden Umstände bedingt sein können, ändern. Aus diesem Grund übernehmen die Stadtwerke keine grundsätzliche Gewährleistung für eine störungsfreie Versorgung des Gebietes.

## 6. Eingriff in Natur und Landschaft

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilen sich grundsätzlich in 2 Bereiche auf. Zum einen handelt es sich dabei um die heute schon vorhandene Bebauung im Randbereich der „Borkener Straße“ und der Straße „Neumühle“ sowie um die Flächen im Randbereich der Berkel, in denen praktisch keine Veränderungen stattfinden. Der Wohnbaubereich ist bereits heute überwiegend schon vorhanden.

Erweiterungen sind nur in geringem Umfang heute nach § 34 BauGB wie auch zukünftig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes denkbar. Dazu zählt auch die heute schon vorhandene Verkehrsfläche „Neumühle“, die ebenfalls ohne Veränderungen erhalten wird.

Im Randbereich der Berkel befinden sich wertvolle Grünstrukturen innerhalb des Berkelauenkonzeptes und teilweise innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Entsprechend den dort getroffenen Zielsetzungen werden die vorhandenen Pappeln entfernt und der Bereich wird als Fläche für die Wasserwirtschaft mit extensiver Grünlandnutzung festgesetzt. Damit wird die heute dort vorhandene Nutzung im Wesentlichen erhalten. Bei der konkreten Bilanzierung wird dieses als Bestand = Planung berücksichtigt.

Eingriffe, die sich bei der Bilanzierung auswirken, finden durch die Ausweisung von weiteren Verkehrsflächen und zusätzlichen Wohnbauflächen auf den heute intensiv genutzten Acker- und Wiesenflächen statt. Aus ökologischer Sicht sind die Acker- und Wiesenbereiche insgesamt als nicht besonders hochwertig einzustufen.

Der Eingriff wird durch verschiedene Maßnahmen wie z. B. durch die Reduzierung der zulässigen Grundflächenzahl von zul. 0,4 auf 0,3, durch die Verpflichtung von Anpflanzung von Bäumen auf Privatgrundstücken, durch die Verpflichtung von Anpflanzung von Bäumen mit Unterpflanzungen innerhalb der Verkehrsfläche sowie durch Minimierung von Verkehrsflächen zumindest teilweise innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Außerhalb des Uferstreifens befinden sich keine besonderen Grünstrukturen oder Einzelbäume, die erhalten werden sollten.

Um den Eingriff in den Naturhaushalt vollständig auszugleichen, sind zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Aus der Bilanzierung ergibt sich ein Defizit von 9.409 Werteinheiten. Die Stadt Coesfeld verfügt über eine Fläche (Gemarkung Coesfeld Kirchspiel, Flur 24, Flurstück 126) im Außenbereich, die im Jahr 2006 mit Baum- und Strauchanpflanzungen versehen wurde und damit eine ökologische Aufwertung erfahren hat. Es handelt sich um eine ehemalige Ackerfläche, die nach der Umwandlung in den Flächenpool aufgenommen wurde.

Ein Teil dieser Fläche mit einem Gegenwert von 9.409 Einheiten wird dem Bebauungsplan Nr. 116 als Ausgleich für den Eingriff durch Versiegelung von Flächen (Wohnbauflächen und Verkehrsflächen) zugeordnet. Damit ist der Eingriff in den Naturhaushalt vollständig ausgeglichen.

Weitere Einzelheiten sind auch aus dem *Umweltbericht* zu entnehmen.

Die *Eingriffsbilanzierung* ist als Anlage beigefügt.

## 7. Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Die Überprüfung des Gebietes durch den Kampfmittelräumdienst ist bereits erfolgt. Der Kampfmittelräumdienst hat bestätigt, dass keine Kampfmittelgefährdung vorliegt.

## 8. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

## 9. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Coesfeld entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Investitionskosten.

## 10. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,25 ha, die sich folgendermaßen in die Einzelnutzungen gliedert:

1. Wohnbaufläche	17.169 m <sup>2</sup>	76,6 %
2. Grünfläche	729 m <sup>2</sup>	3,2 %
3. Verkehrsfläche	1.939 m <sup>2</sup>	8,7 %
4. Fläche f. d. Wasserwirtschaft	2.570 m <sup>2</sup>	11,5 %
5. Gesamtfläche	22.407 m <sup>2</sup>	100 %

## 11. Bodenordnung

Die Bodenordnung erfolgt im Wege der Katasterfortschreibung. Die wesentlichen Flächen stehen im Eigentum der ansässigen Betriebe.

## 12. Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gemäß Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der Umweltbericht orientiert sich Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten an den Vorgaben der Anlagen zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

### Vorhaben und Zielsetzung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen aufgrund der anhaltenden Nachfrage weitere Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden. Der gesamte Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Änderungsgebietes umfasst eine Fläche von insgesamt ~2,25 ha.

Die Fläche teilt sich wie folgt auf:

-Wohnbaufläche	17.169 m <sup>2</sup> / 76,6 %
-Grünfläche	729 m <sup>2</sup> / 3,2 %
-Verkehrsfläche	1.939 m <sup>2</sup> / 8,7 %
-Fläche f. d. Wasserwirtschaft	2.570 m <sup>2</sup> / 11,5 %

Die Änderungen sind nach UVPG § 14b Anlage 3 Nr.1 (Neufassung des UVPG vom 25.6.2005) einer Umweltprüfung zu unterziehen, bei der voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln sind. Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern sind zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Ggf. sind vernünftige Alternativen, die die Ziele und den geographischen Anwendungsbereich des Plans berücksichtigen, darzustellen.

### Methodische Vorgehensweise

Technische Daten zum Vorhaben, die Beschreibung der Umwelt und Angaben zu potenziellen Umweltbeeinträchtigungen sind folgenden Unterlagen entnommen:

- Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 116 „Neumühle“.
- Baugrundgutachten Hinz Geotechnik / Münster / Oktober 2006

- Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 116 „Neumühle“. (UPPENKAMP + PARTNER, Ahaus, Oktober 2007)

### **Inhalt der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Das Bauleitplanverfahren dient dazu, weitere Wohnbauflächen auszuweisen. Der Geltungsbereich des Änderungsgebietes liegt am westlichen Stadtrand von Coesfeld und wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch die „Borkener Straße“ / K 46, im Westen durch die Straße „Neumühle“ und im Süden durch die Berkel. Die östliche Ausdehnung endet mit dem Flurstück 775.

Der Flächennutzungsplan weist für den gesamten Bereich Wohnbaufläche aus.

### **Bebauung**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind zukünftig Einzel- oder Doppelhäuser mit max. 2 Vollgeschossen. Durch die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass nur Baukörper entstehen können, die sich in das vorhandene Umfeld einfügen.

### **Erschließung**

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die bereits vorhandene Anbindung an die Straße „Neumühle“ und von dort aus über die „Borkener Straße“ an das übergeordnete Straßennetz.

Zur Versorgung des Gebietes werden die im Umfeld befindlichen Leitungstrassen erweitert. Die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom erfolgt durch die Stadtwerke Coesfeld.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem zur „Borkener Straße“. Lediglich der südliche Teil wird aufgrund der Höhenentwicklung über eine Fläche, für die ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht besteht, entwässert.

Das unbelastete Niederschlagswasser kann tendenziell auf den eigenen Grundstücken versickert werden. Aufgrund der stark wechselhaften Bodenverhältnisse ist hierzu aber ein Einzelnachweis durch den Grundstückseigentümer erforderlich.

Zur Löschwasserversorgung steht die Berkel als natürliche Entnahmekunde und das Trinkwassernetz zur Verfügung. Der erforderliche Grundschutz ist damit sichergestellt.

## **Planungsgrundlagen**

### **Gebietsentwicklungsplan**

Das gesamte Änderungsgebiet ist im Gebietsentwicklungsplan „Teilabschnitt Münsterland“ (BEZIRKSREGIERUNG MÜNSTER) als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Der gesamte Bereich ist von Wohnbebauung umgeben. Im Süden verläuft die Berkel.

### **Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes. Somit ist der Bereich nicht vom Landschaftsplan „Coesfelder Heide – Flamschen“ erfasst.

Die Berkelaue grenzt im südlichen Bereich direkt an den Bebauungsplan. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches ist die Berkelaue dort nicht als Naturschutzgebiet ausgewiesen.

### **Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile**

Die Flächen des Erweiterungsgebietes wurden in den Randbereichen zum Wohnen, aber ansonsten überwiegend landwirtschaftlich als Acker- oder Wiesenflächen genutzt. Im Bereich der Wohnbebauung sind die Flächen im üblichen Umfang versiegelt.

### **Schutzgut Mensch**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ausschließlich Wohnbebauung vorhanden. Weitere Wohnbauflächen umschließen das Plangebiet. Südwestlich befindet sich in ca. 100 m Entfernung ein Gewerbebetrieb, der überwiegend Mischfutter für die Landwirtschaft herstellt. Südlich befindet sich die Berkel. Das Plangebiet selbst wird nicht zu Erholungszwecken genutzt.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auf rd. 20 % der überplanten Fläche sind teilversiegelte Wohnbaugrundstücke und z. T. sehr großen Gärten vorhanden, die als ökologisch geringwertig einzustufen sind. Mittelwertig sind die Grünlandflächen mit einem Anteil von fast 30 %. Weitere Flächen werden heute als Ackerflächen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Anteil an der Gesamtfläche beträgt ca. 40%. Die Flächen sind aus ökologischer Sicht ebenfalls als nicht besonders hochwertig einzustufen. Auf den verbleibenden Flächen befinden sich überwiegend Gebüsch, Feldgehölz und Einzelbäume. Es handelt sich dabei um den Randbereich / Böschungsbereich der Berkel.

Schutzgebiete, geschützte Biotop oder FFH- bzw. Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht direkt betroffen. Die Berkel ist innerhalb des Siedlungsbereiches nicht als Schutzgebiet ausgewiesen.

### Schützenswerter Landschaftsbestandteil

Im Nahbereich des Plangebietes sind keine schützenswerten Landschaftsbestandteile vorhanden.

### FFH-Gebiet „Berkel“ (DE-4008-301)

Das FFH-Gebiet umfasst die Berkelaue von ihrer Quelle bei Billerbeck bis nach Vreden im Kreis Borken über 40 km Fließstrecke.

Für den Siedlungsbereich ist jedoch die Schutzgebietsausweisung aufgehoben. Das Schutzgebiet beginnt in ca. 700-800m Entfernung zum Plangebiet.

### Schutzgut Boden

Im Plangebiet kommen zwei Bodentypen vor, die beide von dem Vorhaben berührt werden:

**(E71) Brauner, z.T. Grauer Plaggenesch** (anthropogener Boden): schwach lehmiger Sandboden; Acker, stellenweise Gartenland; meist mittlere Erträge; jederzeit bearbeitbar; mittlere Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe; meist mittlere nutzbare Wasserkapazität; mittlere, z.T. hohe Wasserdurchlässigkeit; häufig Grundwassereinfluss, Grundwasser meist tiefer als 1,3 m unter Flur (BODENKARTE NRW, Blatt L 4108, 1992).

**(g)A7 Brauner Auenboden, z.T. Auengley, stellenweise anmoorig** (semiterrestrische Böden): lehmiger Sandboden in der Berkelaue, Grünland und Acker, geringer bis mittlerer Ertrag, jedoch unsicher; Bearbeitbarkeit nach starken Niederschlägen erschwert; mittlere Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe; mittlere nutzbare Wasserkapazität; hohe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit; Grundwasser 0,8-2,0 m unter Flur, z.T. tiefer, stark schwankend (BODENKARTE NRW, Blatt L 4108, 1992). Plaggenesche gehören zu den anthropogenen, also durch menschliche Tätigkeit überprägten Böden. Aufgrund ihrer Entstehung durch die historische Bewirtschaftungsform (Plaggenwirtschaft) werden sie als kulturgeschichtlich bedeutend angesehen (BUNDESVERBAND BODEN 2001). Teilweise ist der Boden bereits überbaut oder versiegelt (Wohnbebauung, Verkehrswege).

Bodendenkmäler sind im Planbereich nicht bekannt. Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind im Planbereich nicht bekannt und werden auch nicht vermutet.

### Schutzgut Wasser

Im Änderungs- bzw. Plangebiet gibt es keine Gewässer. Die Grundwasserflurabstände betragen zwischen 2,00m und 3,90m, bezogen auf das vorhandene Geländeneiveau.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Das Plangebiet liegt am westlichen Stadtrand von Coesfeld; das Stadtrandklima ist von überwiegend locker bebauten und gut durchgrünten Wohnsiedlungen und Mischgebieten geprägt, die schwache Wärmeinseln bewirken und einen ausreichenden Luftaustausch und meist gute Bioklimate gewährleisten. Für die zukünftigen Wohnbauflächen sind gleiche Bedingungen und Entwicklungen zu erwarten.

Grünlandflächen (Freilandklimatope) sind im Allgemeinen als gut durchlüftete klimatische Einheiten anzusehen, innerhalb derer der normale Temperatur- und Feuchteverlauf stattfinden kann. Generell besitzen sie ein starkes Kaltluftbildungspotenzial, das benachbarten besiedelten oder versiegelten Flächen zum Luftaustausch dienen kann. Kleinere Gehölzstrukturen haben lokale klimatische und lufthygienische Bedeutung für angrenzende Gebiete.

Konkrete Daten zur Klimafunktion der Flächen liegen nicht vor.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet liegt am westlichen Stadtrand von Coesfeld im Übergangsbereich zwischen geschlossenen Siedlungs- und Gewerbegebieten Coesfelds und der offenen Landschaft. Die Wohnsiedlungen und Gewerbegebiete fasn in den Freiraum aus, dazwischen verläuft die Berkel in ihrer Aue. Der siedlungsnahen Freiraum ist durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Zwischen Äckern und Grünland liegen kleinere Waldparzellen sowie verstreute Gehöfte und Wohnhäuser.

Das direkt betroffene Gebiet wird unmittelbar ausschließlich von Wohnbebauung umschlossen. Der nächstliegende Gewerbebetrieb (Mühle Ahlert/Inhaber Thering) hat einen Abstand von mind. 100 m zum Rand des neu geplanten Wohngebietes und befindet sich westlich des Plangebietes..

Die vorhandenen Grünlandflächen im Böschungsrandbereich bilden einen Übergang zur Berkelaue, eine freie Sicht auf die Betriebsgebäude der Fa. Ahlert/Thering wird durch die umgebende Wohnbebauung ausgeschlossen. Diese Ansicht wird nur durch einzelne Bäume partiell gelockert.

### **Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter wie Bau- oder Bodendenkmäler sind im Gebiet nicht vorhanden. Sachgüter umfassen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen, die sich innerhalb der bereits bebauten oder versiegelten Flächen des Plangebiets befinden.

## **Voraussichtliche Entwicklung der Umwelt ohne Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die zum Teil bereits bebauten oder versiegelten Flächen im Plangebiet weisen kein ökologisches Entwicklungspotenzial auf.

Die Grünlandflächen würden wahrscheinlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt (Pferdehaltung). Auf den weiteren Flächen würde vermutlich Ackerbau betrieben. Durch die absehbare Nutzung, der geringen Größe der Flächen und der Lage im Stadtgefüge sind ihre Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt.

Aufgrund der Topografie und des Zustandes der Flächen würden die Böschungsf Flächen am Rand der Berkel vermutlich dauerhaft mit Gebüsch, Feldgehölzen und Einzelbäumen besetzt bleiben.

## **Voraussichtlich erheblich beeinflusste Umweltmerkmale**

### **• Schutzgut Mensch / Immissionen**

#### **Geruch**

Für das Planvorhaben nicht relevant.

#### **Lärm**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 „Neumühle“ ist ein Lärmgutachten erforderlich. Mit der Erstellung wurde das Büro UPPENKAMP + PARTNER beauftragt.

Als Orientierungswerte sind einzuhalten:

- bei ALLGEMEINEN WOHNGBIETEN (WA)

tagsüber 55 dB(A)

nachts 45 bzw. 40 dB(A)

Durch die „Borkener Straße“ werden Beeinträchtigungen durch den Verkehr auf das Gebiet einwirken. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Für Teile des Baugebietes sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es handelt sich dabei um den nördlichen Teilbereich und um die Aufenthaltsräume, die dem Verkehrslärm zugeordnet sind. Weitere Einzelheiten sind aus dem als Anlage beigefügten Gutachten zu entnehmen.

Der Bebauungsplan enthält dazu entsprechende Darstellungen und Festsetzungen. Hinsichtlich des im Nahbereich befindlichen Gewerbebetriebes sind keine Lärminderungsmaßnahmen erforderlich.

### **Sonstige Immissionen**

Über sonstige Immissionen liegen keine Informationen vor.

### **Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 „Neumühle“, also auf der Ebene der konkreten Bauleitplanung, wird die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung bearbeitet. In den vorangegangenen Kapiteln sind dazu weitere Einzelheiten dargestellt. Der Ausgleich wird durch verschiedene Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes (auf Flächen der Stadt Coesfeld -Ökokonto-) sichergestellt. Die Unterlagen zur Eingriffsbilanzierung liegen als Anlage zur Begründung bei.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Im überplanten Bereich werden bereits etwa 0,46 ha für eine lockere Wohnbebauung genutzt. Diese Flächen sind teilweise bebaut und versiegelt oder als Gartenfläche gestaltet.

Die Inanspruchnahme der Biotope in der sonstigen Fläche wird im Rahmen des Bebauungsplans kompensiert werden, die Kompensation wird z. T. innerhalb des Plangebietes, z. T. außerhalb erfolgen. Der südliche an das Plangebiet angrenzende Teilbereich Berkelaue ist durch die benachbarten Wohn- und Gewerbebereiche bereits anthropogen geprägt. Erhebliche Auswirkungen auf die Vogelwelt durch die Realisierung der Planung (zunehmende Verlärmung, ggf. Lichtemissionen) sind unwahrscheinlich. Die für die Beurteilung wesentlichen Grünbestandteile werden nicht verändert.

Die biologische Artenvielfalt ist an die naturnahen/natürlichen Strukturen des Umfeldes gebunden. Für die naturnahen Lebensräume der Umgebung ist keine erhebliche Beeinträchtigung durch das Vorhaben erkennbar. Die biologische Artenvielfalt wird nicht erkennbar reduziert.

### **Boden**

Es werden keine belasteten Bodenflächen überplant.

Zusätzliche Belastungen werden sich durch die Versiegelung von Boden bei der Umsetzung der konkretisierenden Planung ergeben. Die maximale Versiegelung wird bei dem in Wohngebieten üblichen Versiegelungsgrad von 30 % (GRZ 0,3) liegen. Dafür wird im Rahmen der Bebauungsplanung ein Ausgleich erbracht.

### **Wasser**

Nach LWG besteht die Pflicht, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, um die Auswirkungen der Versiegelung auf den Grundwasserhaushalt zu mindern, sofern dies ohne eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Zum Zeitpunkt der Untersuchungen zum Baugrundgutachten (Hinz Geotechnik Oktober 2006) waren niedergebrachte Bohrlöcher in Tiefen zwischen 2,00 und 3,90 m unter GOK durch Grundwasser eingestaut. Es wird darauf hingewiesen, dass für eine Mulden-Rigolen-Versickerung ein Mindestabstand von 1 m der Sohle von Versickerungsanlagen zum höchsten natürlichen Wasserstand empfohlen wird.

Nach Angaben des Gutachters ist eine oberflächennahe Muldenversickerung möglich.

Der Gutachter empfiehlt, aber auch für eine wirtschaftliche Bemessung der Versickerungsanlagen Baggerschürfe anzulegen und in-situ Versickerungsversuche in der Örtlichkeit durchzuführen. Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend konkretisiert. Die erforderlichen Nachweise und Genehmigungen sind durch die Eigentümer zu erbringen.

Falls die Möglichkeit nicht gegeben ist oder keine Versickerung gewünscht wird, kann das unbelastete Niederschlagswasser auch in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Die Entwässerungseinrichtungen werden dahingehend bemessen.

Schmutzwasser wird in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Durch die Planung werden keine Fließgewässer verändert oder in ihrer Abflusssituation beeinträchtigt. Eine Einleitung in die Berkel ist aufgrund der Abstimmungen mit den Fachbehörden und der vorhandenen Auslastung kein realisierbarer Weg.

### **Klima/Luft**

Bei der späteren Umsetzung der Planung sind lokalklimatisch betrachtet Aufwärmefekte durch die zunehmende Bebauungsdichte möglich.

Großräumig sind aber auf keiner Planungsebene relevante Änderungen zu erwarten. Es werden keine Kaltluftbahnen beansprucht oder beeinträchtigt. Der Luftaustausch von den Freiflächen in vorhandene Wohnsiedlungen oder Gewerbebereichen wird nicht wesentlich beeinträchtigt. Ein Eintrag von Schadstoffen in die Luft ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Es sind ausschließlich Wohngebäude geplant.

### **Landschaft**

Die vorbereitende Planung soll die Realisierung weiterer Wohngebäude ermöglichen. Eine Ausdehnung von Wohnbauflächen in den Freiraum erfolgt jedoch nicht, da der gesamte Bereich heute bereits durch Wohnbebauung umschlossen ist. Es werden keine bedeutsamen Sichtbeziehungen in Richtung Berkel unterbrochen. Durch den Erhalt der Grünstrukturen am Rand der Berkel ist eine landschaftliche Einbindung der Gebäude gewährleistet. Somit sind keine erheblichen Auswirkungen absehbar.

### **Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern**

Sekundäre Auswirkungen (Wechselwirkungen) kommen erst bei der Umsetzung der Planung zum Tragen. Aus der vorbereitenden Planung bzw. des konkreten Bebauungsplans ergibt sich die Bebauung und Versiegelung von Flächen bzw. die Zerstörung von gewachsenem Boden. Der Boden ist Grundlage für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Durch Überbauung wird gewachsener Boden vernichtet und damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Auf der Ebene des Bebauungsplans sind sekundäre Auswirkungen (Wechselwirkungen) in der Verringerung des Lebensraums von Tier- und Pflanzenarten, der Herabsetzung der Grundwasserneubildung und -speicherung, der Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulation, der von intaktem Boden abhängigen Funktionen für die landwirtschaftliche Produktion und der Funktion als Lebens- und Erholungsraum zu sehen.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Im aktuellen Stand der Planung sind verschiedene Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen angedacht.

- **Schutzgut Mensch**

#### **Geruchsimmissionen**

Nicht relevant.

#### **Lärm**

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht geplant, aber auch nicht erforderlich. Der notwendige Schutz der Wohnbebauung im Randbereich der „Borkener Straße“ erfolgt durch passive Maßnahmen (Verwendung von Lärmschutzgrundrissen und Baumaterialien mit entsprechenden Anforderungen, evtl. fensterunabhängige Lüftungen). Schutzmaßnahmen vor Gewerbelärm sind nicht erforderlich. Details sind aus den beiliegenden Unterlagen des Schallgutachtens zu entnehmen.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Der Verlust von Biotopen wird im Rahmen der Bebauungsplanung innerhalb und außerhalb des Gebietes kompensiert.

### **Landschaft**

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes soll durch den Erhalt der Grünstrukturen im Randbereich der Berkel gemindert werden.

### **Alternativen**

Aufgrund der vorhandenen Umgebung (Wohnbauflächen) ist keine andere Nutzung als die ergänzende Nutzung durch weitere Wohngebäude denkbar. Somit bestehen keine sinnvollen Alternativen. Aufgrund der fehlenden Abstände und des Zuschnittes der Fläche ist eine landwirtschaftliche Nutzung dauerhaft nicht mehr möglich.

Da keine erhebliche oder nachhaltige Beeinflussung der Umwelt durch die aktuelle Planung absehbar ist, die nicht kompensierbar wäre, entfällt hier eine weitergehende Diskussion von Alternativen.

### **Monitoring**

Das Verfahren zur Umsetzung des geplanten Vorhabens soll mit größtmöglicher Sorgfalt und vorsorglicher Berücksichtigung aller umweltrelevanten Schutzgüter durchgeführt werden. Somit ist zu erwarten, dass nach Plandurchführung ein umweltverträglicher Bauzustand entstehen wird. Das Plangebiet unterliegt der regelmäßigen organoleptischen Überprüfung seitens der Mitarbeiter der Stadt Coesfeld bzw. durch die Mitarbeiter von weiteren Fachbehörden. Aufgrund der kritischen Wahrnehmung durch die unmittelbar und potenziell betroffenen Anlieger ist zudem eine weitere Kontrolle gegeben.

Sollten trotz vorsorglicher Planung Missstände auftreten, werden seitens der Stadt oder durch sonstige zuständige Behörden geeignete Maßnahmen getroffen, um diese zu beseitigen bzw. zu mindern.

### **Beschreibung des Vorgehens bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die Umweltprüfung erfolgte auf der Basis der geltenden Gebietsentwicklungs- und Landschaftsplanung sowie der angegebenen Unterlagen.

Fehlende Angaben oder Daten zu einzelnen Schutzgütern und sich hieraus ergebende Konsequenzen für die Beurteilung von Beeinträchtigungen sind in den jeweiligen Zusammenhängen angeführt. Darüber hinaus traten keine Probleme auf.

### **Zusammenfassung**

Die Stadt Coesfeld beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 116 „Neumühle“ aufzustellen. Der Umweltbericht hierzu beschreibt die Auswirkungen der Planung auf die gesetzlich definierten Schutzgüter.

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist ~2,25 ha groß. Die Flächen sind bislang zu über 70 % landwirtschaftlich als Acker- und Wiesenflächen genutzt. Der Anteil der heute bereits vorhandenen Wohnbebauung beträgt ca. 20%. Größere Teilbereiche dieser Fläche sind somit bereits versiegelt. Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich die „Borkener Straße“. Im Süden verläuft die Berkel. Ansonsten ist der gesamte Bereich umgeben von Wohnbebauung.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die heute bereits schon vorhandene Zufahrt von der Straße „Neumühle“. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die „Borkener Straße“.

Von der Planung direkt betroffen sind höchstens mittelwertige Acker- und Grünlandflächen und höherwertige Flächen im Randbereich der Berkel, die aber in dem heutigen Zustand überwiegend erhalten werden. Geplant ist hier eine extensive Grünlandnutzung.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete. Die Berkel verläuft zwar am Rand des Plangebietes, ist aber innerhalb des Siedlungsbereiches nicht als Schutzgebiet ausgewiesen. Die Entfernung zu den Schutzgebieten beträgt ca. 700 - 800 m. Das FFH-Gebiet wird nicht negativ beeinträchtigt.

Die Umwandlung der Flächen auf der Ebene der Bauleitplanung stellt noch keinen realen Eingriff in die Umwelt dar. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die weitere Planung vorbereitet, die dann zu einer Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter führt bzw. führen kann.

Von der Planung werden keine belasteten Bodenflächen oder klimatisch bedeutsamen Räume überplant.

In der Lärmimmissionsprognose (UPPENKAMP + PARTNER 2007) wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete im Randbereich der „Borkener Straße“ überschritten werden. Aus diesem Grund wurden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die diesen Missstand ausgleichen. Von den Gewerblichen Nutzungen gehen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen aus. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 „Neumühle“ werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen konkret umgesetzt.

Sie umfassen:

- Minderung der Lärmemissionen durch passive Lärmschutzmaßnahmen für Teile des Wohngebietes
- Kompensation von Biotopverlust innerhalb und außerhalb des Plangebiets

- die Einbindung des Gebiets in die Landschaft durch überwiegenden Erhalt der Grünstrukturen im Berkel-Randbereich.

Das nach der Genehmigung anschließende Monitoring soll zu einem umweltverträglichen Bauzustand beitragen. Sollten trotz vorsorglicher Planung Missstände auftreten, werden geeignete Maßnahmen getroffen, um diese zu beseitigen bzw. zu mindern.

**Die Ergebnisse des Umweltberichts machen deutlich, dass bei Berücksichtigung lärmindernder Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.**

- i Monitoring: Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen.
- ii organoleptisch: Eindrücke, die mit den menschlichen Sinnen (Sehen, Hören, Riechen, Schmecken, Fühlen) subjektiv aufgenommen werden.

Stadtverwaltung Coesfeld  
Aufgestellt im November 2007

Der Bürgermeister  
Fachbereich 60 -Planung, Bauordnung, Verkehr-

im Auftrag

Martin Richter