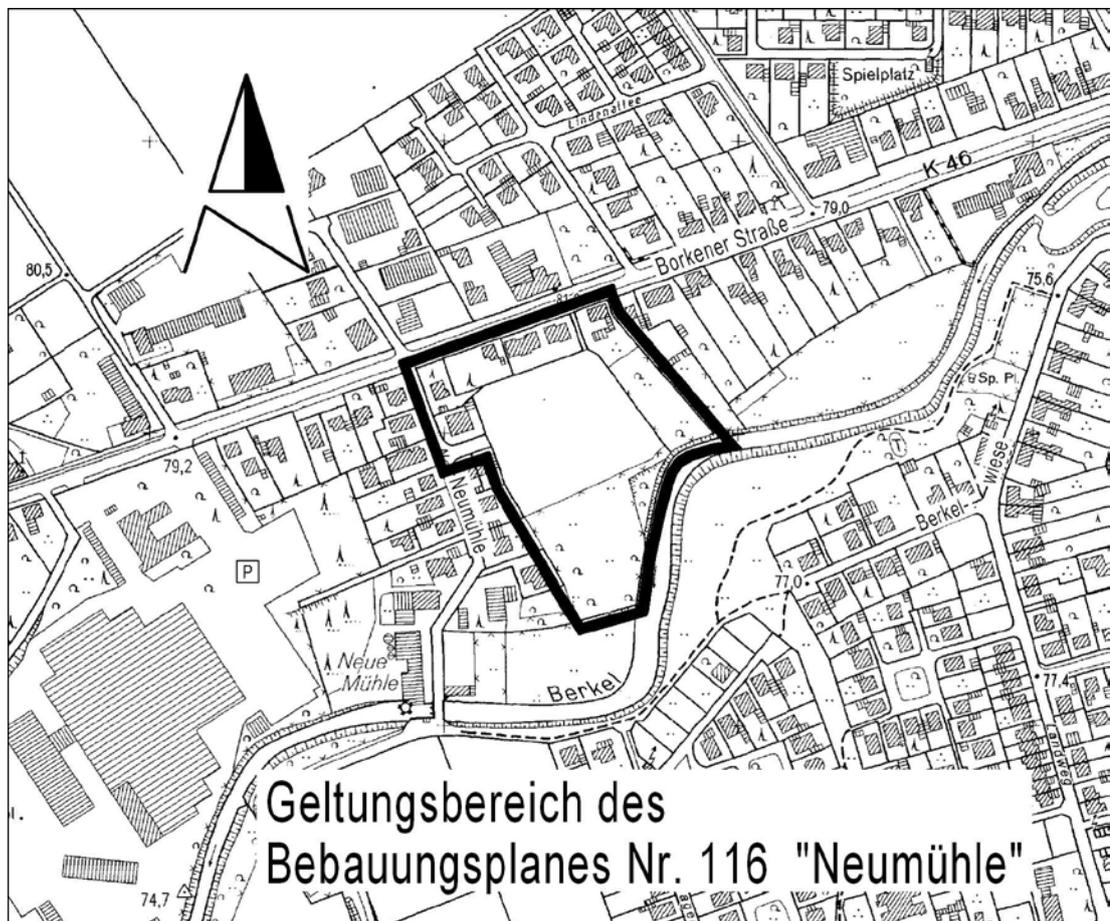


Begründung zum
Bebauungsplan Nr.116 „Neumühle“



Inhalt

1. Planungsanlass und Ziele der Stadtentwicklung	1
2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches	2
3. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen	2
4. Bestandsbeschreibung	3
5. Städtebauliches Konzept	4
6. Verkehrliche Erschließung	5
7. Festsetzungen des Bebauungsplans	6
7.1 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	6
7.2 <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	6
7.3 <i>Höhenlage der Gebäude</i>	8
7.4 <i>Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise</i>	8
7.5 <i>Höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden</i>	9
7.6 <i>Mindestgröße der Baugrundstücke</i>	9
7.7 <i>Regelungen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen</i>	9
7.8 <i>Verkehrsflächen</i>	10
7.9 <i>Ver- und Entsorgung</i>	11
7.10 <i>Passive Schallschutzmaßnahme</i>	14
7.11 <i>Grünordnerische Festsetzungen / Berkel</i>	15
7.12 <i>Gestalterische Festsetzungen</i>	16
8. Umweltbelange	20
8.1 <i>Immissionsschutz</i>	20
8.2 <i>Bodenschutz / Grundwasserschutz / Hochwasser / Wasserrahmenrichtlinie</i>	21
8.3 <i>Klimaschutz</i>	22
8.4 <i>Artenschutz</i>	22

9. Verkehrliche Auswirkungen der Planung	23
10. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	23
11. Sonstige Belange	24
11.1 <i>Bodendenkmale</i>	24
11.2 <i>Kampfmittel / Altlasten</i>	24
11.3 <i>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</i>	24
12. Bodenordnende Maßnahmen	24
13. Realisierung und Kosten	25
14. Flächenbilanz	25
15. Anlagen, Gutachten und Fachbeiträge	25

1. Planungsanlass und Ziele der Stadtentwicklung

Bereits in den Jahren 2007/2008 hat sich die Stadt Coesfeld mit der Entwicklung von Wohnbauland an dieser Stelle des Stadtgebietes beschäftigt. Auf Grund von Unstimmigkeiten zur Umlegung wurde der Satzungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren nicht bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat keine Rechtskraft erlangt. Da die Nachfrage in Coesfeld nach Grundstücken für eine wohnbauliche Nutzung weiterhin anhält, hat die Stadt für die Bereitstellung von zusätzlichen Bauflächen die Fläche erneut in die enge Wahl gezogen. Inzwischen ist mit den verschiedenen Eigentümern eine verbindliche, vertragliche Regelung zur Umsetzung abgeschlossen worden, sodass jetzt eine „Neuplanung“ mit einer geringeren Baulandausweisung gestartet werden kann. Ein Weiterführen der Planungen aus den Jahren 2007/2008 ist aufgrund der geänderten Rechtslage nicht mehr möglich.

Insgesamt ist weiterhin die Entwicklung von Wohnbebauung (ca. 25 Einzel- oder Doppelhäuser), erschlossen durch Wohnstraßen und durch Grünflächen abgetrennt von der Berkel, vorgesehen. Gegenüber der ursprünglichen Planung ist die Grünfläche zwischen Wohnbebauung und Berkel vergrößert worden. Damit ist in jedem Fall sichergestellt, dass nach den neusten Berechnungen keine Hochwassergefährdung entsteht. Gleichzeitig stellen die Randbereiche der Berkel die wichtigsten Grünstrukturen für das geplante Wohngebiet dar. Ergänzungen sind durch Straßenbäume und die privaten Gartenanlagen vorgesehen.

Die an der Borkener Straße vorhandene Wohnbebauung, mit den noch vorhandenen freien Bauflächen, wird in den Geltungsbereich mit einbezogen, um insgesamt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu kommen. Ein Fuß- und Radweg ist zur Ergänzung der Wegeverbindungen zwischen den neu entstehenden Straßenverkehrsflächen und der Borkener Straße ebenfalls vorgesehen.

Der Höhenunterschied zwischen Borkener Straße und Grün- und Wiesenfläche im Randbereich der Berkel beträgt ca. 4,00 m. Aus diesem Grund ist für die Ver- und Entsorgung des zukünftigen Wohngebietes von einem höheren Aufwand auszugehen. Erste Vorgespräche mit maßgeblich beteiligten Behörden sind insgesamt positiv verlaufen.

Durch die in den letzten Jahren geänderte Gesetzgebung ist der § 13a in das Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommen worden. Es handelt sich dabei um ein „beschleunigtes Verfahren“ das für Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden kann, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.

Nach Prüfung der gesetzlich vorgegebenen Rahmenbedingungen sind die Beteiligten zu der Auffassung gelangt, dass die Vorgaben zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind. Die zulässigen Größen- und Leistungswerte werden nicht überschritten. Es sind keine Vorhaben geplant, die eine Verpflichtung zur Umweltverträglichkeitsprüfung begründen oder nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Bereiche betreffen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von relevanten Schutzgütern liegen ebenfalls nicht vor. Die Umweltprüfung entfällt und die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Planung entstehen, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender und übergeordneter Bauleitplan stellt das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dar, sodass auch von daher keine Bedenken gegen die beabsichtigte Entwicklung zu erwarten sind.

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt ca. 1,5 km westlich des Coesfelder Innenstadtkerns und grenzt unmittelbar an die Borkener Straße (K 46) und an die Straße Neumühle an. Wesentlicher Bestandteil des Planbereiches sind die heutigen Freiflächen in südliche Richtung bis zur Berkel.

Es wird begrenzt:

- 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,
- im Süden durch die Berkel und
- im Osten durch die Ostgrenze des Grundstücks Borkener Straße 117 (Flurstück 775).

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

3. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen

Regionalplan

Im geltenden Regionalplan Münsterland ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Südlich grenzt die Berkel mit ihren Schutzbereichen an.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 1975 stellt den Planbereich bereits als Wohnbaufläche dar. Grün- und Wasserflächen grenzen an. Sodass insgesamt aber die Voraussetzungen zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan bereits jetzt schon erfüllt sind.

4. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,5 km westlich des Coesfelder Innenstadtkerns und entwickelt sich von der Borkener Straße in südliche Richtung bis zur Berkel.

Es umfasst in weiten Teilen die heutigen Grün- und Freiflächen, die in der Vergangenheit teilweise noch ackerbaulich genutzt wurden. Aufgrund der geringen Flächengrößen und der Nähe zur umliegenden Wohnnutzungen ist dieser Zustand nicht dauerhaft aufrechtzuerhalten. Insoweit ist eine wohnbauliche Nachnutzung als Entwicklungsziel bereits im Regionalplan und auch im Flächennutzungsplan vorgegeben.

In den Randbereichen (Borkener Straße u. Neumühle) befinden sich bereits Wohngebäude in unterschiedlichen Ausprägungen. Überwiegend jedoch als freistehende Einzel- oder Doppelhäuser. Diese Art der Bebauung ist auch bei den hinzukommenden Baukörpern vorgesehen.

Durch den vorhandenen Höhenunterschied von ca. 4,00 m zwischen der Borkener Straße und den Grünflächen im Randbereich der Berkel können sich bei „geschickter Planung“ für die Wohngebäude interessante Sichtbeziehungen und Planungsalternativen ergeben. Allerdings auch ein erhöhter Aufwand für die Ver- und Entsorgung des Gebietes.

Ein weiteres Merkmal des Plangebietes ist der direkte Anschluss an die Randbereiche der Berkel. Diese hochwertigen Flächen sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vor einer Inanspruchnahme durch die Wohnnutzung geschützt. Abgrenzungen durch Hecken und Zäune sind vorgeschrieben.

Darüber hinaus befinden sich nur im Bereich der heute schon vorhandenen Wohnbebauung Grünstrukturen in den privaten Gärten. Besondere Wertigkeiten sind nicht bekannt.

Im Vorfeld haben aus Gründen des „Artenschutzes“ auch bereits Untersuchungen durch das Büro für Landschaftsplanung und Umweltverträglichkeit –ÖKON GmbH aus Münster- stattgefunden. Im Ergebnis wird bestätigt, dass bei Berücksichtigung einiger vorbereitender und Konflikt mindernder Maßnahmen keine Bedenken gegen die beabsichtigte Nutzung bestehen. Eine Vorabstimmung mit den Fachbehörden beim Kreis Coesfeld hat bereits stattgefunden.

Aus den vorliegenden Unterlagen zum Hochwasserschutz ist erkennbar, dass die geplanten Wohnbauflächen aufgrund der Abstände und Höhenlage in keinem Fall

betroffen sind. Südwestlich und südöstlich des Plangebietes befinden sich Landschaftsräume die deutlich tiefer liegen und somit im Bedarfsfall auch die anfallenden Wassermengen aufnehmen können.

Aufgrund der Nähe zur Borkener Straße ist ein Lärmschutzgutachten beauftragt worden, dass die Einhaltung der Richtwerte bestätigt. Der Bebauungsplan enthält die erforderlichen Festsetzungen. Das Gutachten ist ebenfalls in Auszügen beigelegt.

5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept führt zu einer „Zweiteilung“ des Planbereiches. Der überwiegende Flächenanteil wird für eine wohnbauliche Entwicklung genutzt. Die südlich gelegenen Grünflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft grenzen an den Naturraum Berkel an. Auf diese Art und Weise ist ein verträgliches „Miteinander“ gewährleistet.

Die Erschließung erfolgt über einen Wohnweg -mit Stichwegen- und Wendehammer, der an die Straße Neumühle angeschlossen ist. Dieser Zugang wurde bereits in der Vergangenheit beim Straßenausbau mit vorgeplant. Von diesem Wohnweg aus sind alle Grundstücke erschlossen. Zusätzlich führt ein Fuß- und Radweg von der Borkener Straße zur neuen Erschließungsstraße. Am Ende der Stichstraße ist ein für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge und Lastkraftwagen insgesamt ausreichend groß dimensionierter Wendehammer eingeplant. Die beiden südlich verlaufenden Stichstraßen sind aufgrund ihrer Breite nicht für die dauerhafte Benutzung mit Lastkraftwagen geeignet. Diese Entscheidung ist bewusst zugunsten von „mehr Wohnbaufläche“ aber auch zugunsten von „mehr Wohnqualität“ im Nahbereich von wertvollem Landschaftsraum getroffen worden. Für die Müllentsorgung sind Aufstellflächen für die Müllgefäße dargestellt. Die Grundstückseigentümer in den Stichstraßen sind verpflichtet die Mülltonnen dort zur Leerung abzustellen.

Zur Entsorgung des Gebietes sind auf Veranlassung und Zugunsten des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im südlichen Bereich einzutragen. Diese sind für die Schmutz- und Regenwasserableitung erforderlich. Die Einbauten erfolgen unterirdisch, sodass keine sichtbaren, baulichen Anlagen das Erscheinungsbild beeinträchtigen werden.

Die neu hinzukommende Bebauung wird als Einzel- oder Doppelhaus zonenweise festgesetzt. Durch die Höhenvorgaben und durch die festgesetzte Grundflächenzahl ist die Entstehung von ortsüblichen Baukörpern sichergestellt. Aufgrund der Erfahrungen aus anderen Gebieten sind hinsichtlich der Dachformen oder Dachneigungen, sowie bzgl. der zulässigen Dachmaterialien nur die notwendigsten Einschränkungen zum Erhalt des Ortsbildes enthalten. Eine größere Gestaltungsvielfalt ist hier zu erwarten und auch verträglich.

Die Verzahnung mit den Einrichtungen des ÖPNV ist durch die unmittelbare Nähe einer Bushaltestelle an der Borkener Straße bereits heute vorhanden. Weiterer Bedarf ist nicht erkennbar.

Die im Süden dargestellten privaten Grünflächen sind in der heutigen Form –Wiese, extensive Grünlandnutzung- zu erhalten. Diese Festsetzung ist mit den Grundstückseigentümern abgestimmt und auch beabsichtigt. Direkt an die Berkel grenzen Bereiche, die als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt sind. Hierzu hat es in der Vergangenheit bereits Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Coesfeld gegeben. Die textlichen Festsetzungen enthalten weitergehende Regelungen und Angaben zu den Unterhaltungstreifen für den Wasser- und Bodenverband.

6. Verkehrliche Erschließung

Bezüglich der Verkehrsanbindung beschränkt der Bebauungsplan die Möglichkeiten der Erschließung auf nur eine Stichstraße, die als Wohnweg auszubauen und zu nutzen sein wird. Auf diese Weise ist eine sehr hohe „Wohnruhe“ und „Wohnqualität“ zu erwarten. Durchgangsverkehr findet nicht statt. Eine weitere Anbindung an die Borkener Straße ergibt sich nur noch durch den neu geplanten Fuß- und Radweg.

Die Verkehrsflächen sind in ihren Abmessungen auf die mindesterforderliche Breite beschränkt. Zur Ausgestaltung des Verkehrsraumes sind Baumpflanzungen und Stellplätze bereits im Bebauungsplan mit dargestellt. Weitere Details sind nicht Aufgabe des Bebauungsplanes und im Zusammenhang mit der nachfolgenden Straßenausbauplanung mit den Bewohnern des Gebietes abzustimmen.

Am Ende des Wohnweges ist ein Wendehammer so anzulegen, dass auch größere Lastkraftwagen (LKW), Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge und auch die Müllabfuhr wenden können. Da Längen von über 50 m geplant sind, ist eine Wendemöglichkeit für LKW nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 (in der aktuellen Fassung) vorgesehen.

In südliche Richtung verlaufen 2 Stichwege, die nur noch Wendemöglichkeiten für Personenkraftwagen erhalten bzw. nur noch das Wenden auf den eigenen Grundstücksflächen ermöglichen. Diese Beschränkung wurde bewusst zugunsten von „mehr Wohnfläche“ und „mehr Wohnqualität“ vorgenommen. Erfahrungen aus anderen Wohngebieten belegen, dass diese Einschränkungen keine wirklichen Beeinträchtigungen darstellen.

Die Verzahnung mit den Einrichtungen des ÖPNV ist durch die unmittelbare Nähe einer Bushaltestelle an der Borkener Straße bereits heute vorhanden. Weiterer Bedarf ist nicht erkennbar.

Über die Straße Neumühle ist die Borkener Straße als Haupteerschließungsstraße unmittelbar zu erreichen. Die geringen, zusätzlichen Verkehrsmengen können ohne Probleme aufgenommen werden.

7. Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Darüber hinaus sind aber neben Wohngebäuden und den sonstigen generell zulässigen Nutzungen u. a. auch die ausnahmsweise zulässige Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nach der BauNVO möglich, wenn die ausnahmsweise Zulässigkeit begründet werden kann.

Aufgrund des vorhandenen Umfeldes und der Vorgaben durch die übergeordneten Bauleitpläne soll der gesamte Bereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Um sicher zu stellen, 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 zu erhalten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

- die Grundflächenzahl,
- die zul. Anzahl der Vollgeschosse sowie
- die Höhe der baulichen Anlagen.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 oder 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze der GRZ für Allgemeine Wohngebiete und ist in einem Bereich festgesetzt, in dem mit kleineren Grundstücken für Doppelhäuser zu rechnen ist. Diese möglichen Verdichtung ist auf dieser Teilfläche im Baugebiet mit eingeplant und aufgrund der Grundstücksausrichtung und Umgebung städtebaulich vertretbar.

Für alle weiteren Bauflächen gilt die GRZ von 0,3. 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 Erfahrungen aus anderen Baugebieten bestätigen die Richtigkeit dieser Einschränkung. Städtebauliche Spannungen können damit vermieden werden. Derzeit ist eine deutliche Tendenz zur Ausnutzung der GRZ-Obergrenzen festzustellen, was in vielen Bereichen bereits zu ungewollten Entwicklungen geführt hat.

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. ca. 6,00m und Firsthöhe max. zul. ca. 9,00m) werden damit die in der Nachbarschaft vorhandenen Werte einhalten, ansonsten aber auch die erforderlichen Freiräume für die Gestaltung der Baukörper anbieten.

Die Traufhöhe (TH) ist definiert als der Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachhautaußenkante. Bei Staffelgeschossen gilt der höher gelegene Schnittpunkt als Traufhöhe. Die Beschränkung gilt nicht für Dachausbauten. Durch die festgesetzte Traufhöhe wird die Anzahl der nach außen wirksamen Nutzungsebenen beschränkt. Damit sind z. B. Staffelgeschosse mit möglichen Dachterrassen oberhalb des 1. Obergeschosses bewusst ausgeschlossen. Diese Festsetzung erfolgt zur Wahrung des ortsüblichen Erscheinungsbildes. Derartige Baukörper sind in der Umgebung nicht vorhanden und wären „Fremdkörper“, die städtebauliche Spannungen auslösen. Gleichzeitig ist damit die Diskussion hinsichtlich der derzeit weit verbreiteten Fragestellung zur Einsichtnahme auf fremde Grundstücke ausgeschlossen.

Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die obere Dachhautaußenkante eines Satteldaches oder anderer Dachformen. Bei gewölbten und runden, tonnenförmigen Dachkonstruktionen verläuft der First im Scheitelpunkt des Bogens.

Höhenangaben im Bebauungsplan sind generell Höhen über Normalhöhennull (NHN). NHN ist als Nachfolger des Normalnull (NN) in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992.

Damit sind alle Höhenvorgaben eindeutig beschrieben. Zum besseren Verständnis enthält der Bebauungsplan auch die vorhandenen Geländehöhen. Aufgrund des unterschiedlichen Höhenverlaufs ist durch die auf das jeweilige Baufeld bezogene Höhenangabe eine zusätzliche Toleranz mit berücksichtigt.

Durch die Zulässigkeit von bis zu 2 Vollgeschossen (auch eingeschossige Baukörper sind möglich) eröffnet sich in Kombination mit den Höhenvorgaben eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten.

Es können eingeschossige Baukörper mit bis zu 45° Dachneigung oder zweigeschossige Baukörper mit geringerer Dachneigung z. B. 25° nebeneinander stehen. Durch die einheitliche Vorgabe der Firsthöhe und die Vorgabe von geneigten Dachflächen wird eine Zusammengehörigkeit weiterhin gewährleistet sein.

Insgesamt erfolgen die Festsetzung 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 Normalhöhennull (NHN). NHN ist als Nachfolger des Normalnull (NN) in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992.

Damit sind alle Höhenvorgaben eindeutig beschrieben. Zum besseren Verständnis enthält der Bebauungsplan auch die vorhandenen Geländehöhen.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gem. §23 Abs.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 BauO NW erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

Gleichzeitig wird gem. § 22 Abs.2 BauNVO festgelegt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen sind. Für Hausgruppen besteht derzeit keine Nachfrage. Weiterhin würde sich dieser Bautyp aufgrund der zu erwartenden Größe auch nicht in die Umgebung einfügen. Die unterschiedliche Zulässigkeit ist innerhalb der einzelnen Baufelder festgeschrieben. Grundsätzlich ist die Differenzierung so vorgenommen worden, dass in Richtung Borkener Straße und in Richtung der vorhandenen Bebauung an der Straße Neumühle aufgrund der vorhandenen Umgebung auch eine stärkere Verdichtung zugelassen ist. Südlich der neuen Erschließungsstraße befinden sich Baufelder ausschließlich für Einzelhäuser.

Die Festsetzung begründet sich mit der Ausrichtung zur Berkel und mit der Absicht die bauliche Verdichtung in diese Richtung zu reduzieren, um einen angemessenen Übergang zum Freiraum herzustellen. Damit ist ein hohes Maß an Flexibilität bei der Aufteilung der Grundstücke gewährleistet und es wird dennoch sichergestellt, dass keine unverhältnismäßig großen Baukörper entsteht.

7.5 Höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird im gesamten Geltungsbereich auf max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt. Wobei eine Doppelhaushälfte als ein Wohngebäude gilt.

Die Begrenzung erfolgt um eine zu starke Verdichtung –wie sie derzeit in anderen Bereichen der Stadt Coesfeld erfolgt, in denen keine beschränkenden Regelungen dazu getroffen wurden- zu verhindern. Kleine Wohnungen entstehen in „Appartementshäusern“ und führen zu einer stärkeren Frequentierung durch PKW´s und zu einer städtebaulich unbefriedigenden Situation. Eine Vielzahl von Stellplätzen wären auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen. Zusätzlich könnte, wie in anderen Wohngebieten bereits feststellbar, öffentlicher Straßenraum für „privates Parken“ zweckentfremdet werden. Städtebauliche Spannungen sind vorprogrammiert. Darüber hinaus würden wertvolle Grundstücksflächen als Freiraum verloren gehen. Um hier zu einer kontrollierten Entwicklung zu kommen, ist eine Beschränkung der Wohneinheiten unumgänglich.

7.6 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist bei Einzelhausbebauung mit 400 m² und bei Doppelhäusern mit 300 m² festgelegt. Diese Festsetzung schließt eine ungewollte und im Umfeld nicht vorhandene Verdichtung aus. Nur so kann erreicht werden, dass sich die neu entstehende Bebauung in die nähere Umgebung harmonisch einfügen wird.

7.7 Regelungen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Bei der Realisierung eines Doppelhauses im Baufeld WA 1 kann zwischen der nördlichen Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zum Fuß- und Radweg und der nächstliegenden Grundstücksgrenze eine Garage oder ein Carport zugelassen werden. Stellplätze sind auch außerhalb dieser Bereiche zulässig. Wenn Garagen oder Carports an öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen angrenzen, ist ein seitlicher Abstand von mindestens

60 cm und eine Abpflanzung mit heimischen Sträuchern (mind. Höhe 1,00 m) oder mit Rank- und Kletterpflanzen erforderlich.

In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze sind Nebenanlagen nicht zulässig.

Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft sind bauliche Anlagen jeglicher Art, Stellplätze, Nebenanlagen gem. BauNVO (wie z. B. Aufschüttungen oder Abgrabungen, Lager-, Abstellplätze, Werbe- und Informationsschilder, Masten, ...) ausgeschlossen.

Die Baugrenzen sind innerhalb der einzelnen Bereiche relativ großzügig festgelegt worden um eine größtmögliche Flexibilität für die Bauwilligen zu ermöglichen. Die Flächen sind ausreichend groß um auch Garagen und Carports mit aufzunehmen. Um an den Stellen wo es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll erscheint, zusätzliche Möglichkeiten anzubieten, sind Flächen für Garagen/Carports zusätzlich ausgewiesen. Bzw. sind durch die Festsetzungen auch Ausnahmen formuliert. Die Regelungen dienen insgesamt dazu ein städtebaulich verträgliches Bild innerhalb des Baugebietes zu erhalten, ohne die sogenannten „Vorgärten“ (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und nächstgelegener Baugrenze) als „halböffentliche Räume“ mit unverträglichen baulichen Anlagen zu belasten. Um dieses Ziel zu erreichen, besteht für die Garagen und Carports, die an öffentliche Flächen direkt angrenzen, die Verpflichtung einer Eingrünung. Ansonsten sind diese Situationen auf das Notwendigste begrenzt. Aus den gleichen Gründen sind Nebenanlagen im „Vorgartenbereich“ ausgeschlossen. Stellplätze sind jedoch möglich. Eine flächenmäßige Beschränkung für Stellplätze erfolgen durch die festgesetzte Grundflächenzahl, die eine unverhältnismäßige Verdichtung ausschließen soll.

Im Randbereich der Berkel befinden sich wertvolle Freiflächen, die als Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt sind. Um diese Aufgabe auch erfüllen zu können, sind dort bauliche Anlagen jeglicher Art (siehe textliche Festsetzungen) und Aufschüttungen oder Abgrabungen generell ausgeschlossen. Nur auf diese Art und Weise ist eine reibungslose Funktion gewährleistet.

7.8 Verkehrsflächen

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 5,55 m geplant.

Der Ausbau erfolgt als „verkehrsberuhigter Bereich“, als Mischfläche in der alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt unterwegs sind und das Parken nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen 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 Wendeflächen auf die geltende Rechtslage (mind. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06) abzustimmen.

Innerhalb der vorgegebenen Breite ist der Begegnungsfall LKW/PKW möglich. Die zusätzlich erforderlichen seitlichen Begegnungsflächen sind durch die Vorgaben zur „Vorgartengestaltung“ und zu den Einfriedigungen sichergestellt. Am Ende des Wohnweges befindet sich ein Wendehammer, der für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) konzipiert wurde. 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 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 3 Baugrundstücken geplant. Die Fläche reicht für den Begegnungsfall PKW/Radfahrer aus. Auf den Bau eines Wendehammers kann aus städtebaulichen und ökonomischen Aspekten an dieser Stelle verzichtet werden. Die Anlieger dieser Grundstücke sind verpflichtet die Müllgefäße an die nördlich verlaufende Erschließungsstraße zu stellen.

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. Sodass eine Einbindung in das Gesamtsystem in jedem Fall gewährleistet ist. Die Anbindung an den ÖPNV ist über den Fuß- und Radweg zur Borkener Straße sichergestellt. In unmittelbarer Nähe befindet sich schon heute eine Bushaltestelle.

7.9 Ver- und Entsorgung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Änderungen und Ergänzungen der Ver- und Entsorgungssysteme erforderlich.

Das Plangebiet wird von vorhandener Bebauung an den Straßen „Neumühle“ und „Borkener Straße“ abgegrenzt. In dem zu dem Neubaugebiet führenden vorhandenen Stichweg „Neumühle“ wurde 1982 bis zur Neubaugebietsgrenze ein Mischwas-

serkanal 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.

Entwässerungsplanung

Die Entwässerung des Gebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Zur Einhaltung des § 51a LWG erfolgt daher eine Sammlung des Niederschlagswassers durch eine öffentliche Regenwasserkanalisation mit anschließender ortsnahe Einleitung in die Berkel. Zum Schutz des Gewässers wird der Regenwasserkanal in Teilbereichen durch Profilaufweitung als Staukanal errichtet. Die gewässerverträgliche Einleitungsmenge wird dabei durch ein Drosselbauwerk sichergestellt.

Die Schmutzwässer werden innerhalb des Plangebiets über ein öffentliches Freigefällekanalnetz gesammelt. Die Weiterleitung erfolgt über ein geplantes Pumpwerk mit Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal innerhalb der Straße Neumühle. Von hier aus wird das Schmutzwasser zum Zentralklärwerk Coesfeld geleitet. Kapazitäten zur Ableitung und Klärung des Abwassers sind ausreichend vorhanden.

Das Pumpwerk sowie der erforderliche Drosselschacht sind in Verlängerung des ersten Stichweges geplant. Die Bauwerke werden monatlich zur Wartung sowie bei Bedarf angefahren. Die Betriebsfläche und auch die Zufahrt mit den entsprechenden Einbauten ist als Fläche für Versorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nummer 12 und 14 BauGB ausgewiesen.

Die weiteren Haltungen in Verlängerung des zweiten Stichweges sowie im Bereich der verbleibenden Weidefläche sind durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu sichern (Breite = 3,00 m). Vom Fahrrecht wird hier allerdings nur in seltenen Fällen Gebrauch gemacht (z.B. bei Störungen).

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.

Überflutungsschutz

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen.

Bei der Straßenplanung sollte gleichzeitig über Gefälleanpassungen oder aber Hochbordführung zusätzlichen Retentionstraum im öffentliche Straßenraum bereitstellen. Gleichzeitig sind Notentwässerungswege vorzusehen.

Rückstausicherung

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

Anschlussbeitrag

Aufgrund dieses Bebauungsplans werden Flächen erstmals an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen werden können und baulich nutzbar. Für diese Flächen erhebt die Stadt einen Anschlussbeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz i. V. m. der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld. Die Höhe dieses Kanalanschlussbeitrags wird vom Abwasserwerk ermittelt; die Veranlagung der Grundstückseigentümer erfolgt innerhalb von vier Jahren, nachdem der Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist.

Die Abfallbeseitigung ist durch eine städtische Satzung auch für die neu entstehenden Wohnbauflächen verbindlich geregelt.

Im Bereich der mit einem LKW nicht befahrbaren Wohnwege wird auf den Bau eines Wendehammers für LKW verzichtet. Ein Befahren mit Müllfahrzeugen ist nicht vorgesehen. Die Eigentümer der anliegenden Grundstücke sind verpflichtet, die Müllgefäße zur Leerung an die nördlich gelegene Erschließungsstraße zu stellen. Entsprechende Aufstellflächen sind ausgewiesen. Diese Regelung erfolgt zugunsten von zusätzlicher Wohnbaufläche und Wohnruhe. Der Aufwand die Müllgefäße über eine Strecke von 30 -40 m zu transportieren ist zumutbar. Die Anzahl der Betroffenen ist je nach zukünftiger Aufteilung auf 3 - 6 Grundstücke beschränkt. Die grundsätzliche Möglichkeit ist in der v. g. Satzung auch genannt.

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 Koordinierung der Maßnahmen erforderlich. Dabei sind auch die geplanten Baumpflanzungen zu berücksichtigen. Flächen für Versorgungsanlagen oder die Eintragung von weiteren Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten sind nur außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bekannt. Der Bebauungsplan beinhaltet entsprechende Ausweisungen in den südlich gelegenen Wohnbauflächen und innerhalb der Grünflächen.

Die Löschwasserversorgung ist im hier notwendigen Grundschatz (48m³/h) sichergestellt. Im Nahbereich (mittlere Entfernung ca. 120m) steht die Berkel als natürliche Entnahmekuelle zur Verfügung. Im Bereich des Grundstücks „Mühle Ahlert/Inhaber Thering“ befindet sich an der Berkel eine Stauanlage. Dort kann 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 192m³/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.

7.10 Passive Schallschutzmaßnahmen

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.

7.11 Grünordnerische Festsetzungen / Berkel

Zur Durchgrünung des Baugebietes wird gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB festgesetzt, dass innerhalb der Verkehrsflächen sowie innerhalb der zukünftigen Grundstücksflächen zusätzliche Baumpflanzungen erforderlich werden.

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

Zusätzlich sind Heckenanpflanzungen im südlichen Teilbereich, zur Abgrenzung der Grün- und Wasserflächen gegenüber der zukünftigen Wohnbauflächen verbindlich festgesetzt. Diese Regelung ist erforderlich um eine deutliche Trennung der Nutzungen auch in der Örtlichkeit sichtbar zu machen. Die Flächen für die Wasserwirtschaft dürfen nicht als Grundstückserweiterung durch die direkt angrenzenden Wohngrundstücke genutzt werden. Diese Vorgabe ist auch mit den Fachbehörden so vorbesprochen. Gleiches gilt für die Privaten Grünflächen, die der extensiven Wiesennutzung vorbehalten bleiben sollen. Im Plangebiet ist ein Baum als „zu erhaltender Baum“ festgesetzt. Diese Regelung ist aus Gründen des Artenschutzes erforderlich. Weitere Details sind aus dem als Anlage beigefügten Artenschutzbeitrages ersichtlich.

Ein weiterer Baustein des Grünkonzeptes ist der Ausschluss von Aufschüttungen oder Abgrabungen sowie die Nutzung der Flächen als Lagerflächen oder zur Errichtung von baulichen Anlagen.

Der wesentliche Anteil der Grünstrukturen befindet sich aber bereits heute im Randbereich der Berkel. Dieser wird erhalten und durch die vorab beschriebenen Maßnahmen unterstützt.

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 / Wiese weiter Bestand haben. Aus diesem Grund sind angrenzend an diese Grünfläche im Grenzbereich auf den Baugrundstücken auch Nebenanlagen, Aufschüttungen oder Abgrabungen sowie sonstige Nutzungen ausgeschlossen.

Um die Betroffenheit von Tier- und Pflanzenarten zu bestimmen und der Prüfungspflicht nach dem Bundesnaturschutzgesetz nachzukommen, wurde das Planungsbüro ökon aus Münster mit einer Artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe I / ASP I) beauftragt. Die Ergebnisse liegen inzwischen vor und sind als Anlage zur Begründung beigelegt.

Fazit der Untersuchung ist, dass artenschutzrechtliche Konflikte mit planungsrelevanten Arten möglich sind. Aus diesem Grund sind durch die Untersuchung auch Maßnahmen zur Vermeidung-, Minderung und zum Ausgleich im Sinne einer worst-case-Annahme formuliert worden. Diese Maßnahmen sind durch das Planungsbüro vorab mit der Unteren Landschaftsbehörde vorabgestimmt worden und werden in Kürze auch umgesetzt. Die ASP I ist als Anlage zur Begründung ebenfalls beigelegt. Einzelheiten sind dort nachzulesen.

7.12 Gestalterische Festsetzungen

In Verbindung mit dem § 9 BauGB sind auch Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 Landesbauordnung mit aufgenommen worden.

Firstrichtung, Firsthöhe

Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Firstrichtung, Firsthöhe und Traufhöhe einzuhalten. Zwischen dem Nebenfirst und dem Hauptfirst ist ein Abstand von mind. 1,50m (lotrecht gemessen) einzuhalten.

Diese Festsetzung dient dazu, gestalterische Fehlentwicklungen und eine dadurch hervorgerufene „Disharmonie“ zu verhindern. Unterschiedliche Richtungen oder Höhen sind bei Doppelhäusern auch nach der geltenden Rechtsprechung nicht zulässig, da mit dem Begriff Doppelhaus schon eine gewisse „Gleichheit und Einheitlichkeit“ der beiden Hausteile verbunden ist. Der vorgegebene Mindestabstand zwischen Haupt- und Nebenfirst dient der Erhaltung des ortstypischen Erscheinungsbildes. Fremdkörper sind damit auszuschließen.

Dachform und Dachneigung

Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Untergeordnete bauliche Anlagen sind auch mit einem Flachdach zulässig. Garagen, Carports und andere Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind auch mit einem Flachdach möglich.

Wie unter der Überschrift Firstrichtung, Firsthöhe schon ausgeführt ist ein wesentliches Kriterium für ein Doppelhaus eine gleichartige Gestaltung. Bei unterschiedlichen Dachneigungen ist dieses Ziel nicht zu erreichen. Unterschiedliche Dachneigungen sind aus diesem Grund ausgeschlossen.

Lediglich untergeordnete bauliche Anlagen sind auch mit einem Flachdach zulässig. Damit wird ein Zugeständnis an die Gestaltungsvielfalt gemacht.

Nebenanlagen sind vom Grundsatz her dem Hauptbaukörper schon untergeordnet und insoweit ebenfalls mit Flachdach zugelassen. Von dieser Möglichkeit wird eigentlich in allen Baugebieten auch schon Gebrauch gemacht ohne städtebauliche Spannungen auszulösen.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten

Dacheinschnitte, Dachaufbauten (alle Bauteile oberhalb der Dachfläche) und Zwerchdächer (Zwerchhaus, Zwerchgiebel) dürfen 60% der Hausbreite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mind. 1,5 m von der giebelseitigen Außenwand haben. Dachflächen von Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 1,5 m zum First (lotrecht gemessen) einhalten. Bei Doppelhäusern müssen die Dachaufbauten im Profil und in der Gestaltung gleich sein.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind bei Dachneigungen unter 30° Dachneigung nicht zulässig.

Diese Vorgaben resultieren aus dem Wunsch, dass die neu entstehenden Baukörper sich in das Umfeld einzufügen haben. Erfahrungswerte aus anderen Planverfahren belegen, dass mit den formulierten Festsetzungen ein ansprechendes Erscheinungsbild zu erwarten ist. Gleichzeitig sind ausreichen gestalterische Freiräume gegeben, die einen ansprechenden Entwurf ermöglichen.

Bei der Festsetzungen zu den Doppelhäusern sind wieder die Anforderungen an eine „Gleichgestaltung“ beider Hälften einzuhalten. Insoweit gilt das auch für die Dachaus- oder -aufbauten. Bei einer Dachneigung von weniger als 30° sind die Möglichkeiten einer Nutzung von Dachraum als Wohnraum aufgrund der Vorgaben durch die Landesbauordnung (Mindesthöhen für Wohnräume,...) nicht mehr gegeben. Für die Nutzung als Bodenraum werden keine Dachaus- oder -aufbauten benötigt. Weiterhin ist unter den v. g. Einschränkungen keine städtebaulich akzeptable Gestaltung möglich. Die Gebäude würden sich als Fremdkörper nicht in die nähere Umgebung einfügen.

Materialien und Farbgebung

Wohngebäude

Bei Doppelhäusern müssen die Fassaden und die Dacheindeckungen im Material und Farbton gleich sein.

Hochglänzende und reflektierende Materialien sind generell im gesamten Baugebiet ausgeschlossen. Bei der Verwendung von Solartechnik sind reflexionsfreie Module zu nutzen.

Wie bereits mehrfach erläutert gilt für die Errichtung von Doppelhäusern die Vorgabe der einheitlichen Gestaltung. Insoweit kann ein Doppelhaus nur mit einer einheitlichen Fassade bei beiden Haushälften entstehen.

Das Verbot von reflektierenden und hochglänzenden Materialien ergeht zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Das Verbot ist erfolgt um „weitläufig störend wirkende mögliche Lichtreflexionen“ zu vermeiden. Die Bezeichnung hochglänzend ist in der Produktpalette der Hersteller von Baumaterialien eingeführt und findet dort auch Verwendung (www.dach-messe.de und www.bausep.de). Der Kern der Festsetzung ist damit bestimmbar und handhabbar.

Ein weiterer Gesichtspunkt ist das Rücksichtnahmegebot gegenüber den Nachbarn. Sowohl hochglänzende Materialien wie auch reflektierende Materialien können bei bestimmten Sonneneinstrahlungen und Lichtverhältnissen zu starken Beeinträchtigungen führen und sind insoweit ausgeschlossen. Diese Festsetzung schließt die Verwendung von Solaranlagen nicht aus. Es sind reflexionsfreie Module auf dem Markt verfügbar, die Verwendung finden können.

Einfriedungen / Aufschüttungen und Abgrabungen / Stützmauern

In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze sind Einfriedungen nur in Form von lebenden Hecken sowie transparente Drahtzäune –von der Straßenverkehrsfläche aus nicht sichtbar, eingebunden in Hecken- zulässig. Die maximal zulässige Zaunhöhe wird in diesem Bereich auf 0,80 m beschränkt.

Zur Anpflanzung sind heimische Arten, wie Hainbuche, Liguster, Eibe und Feldahorn zu verwenden. Stützmauern (bauliche Anlagen zur Abfangung des Geländes) sind im Grenzbereich nur zur Absicherung des natürlichen Geländeverlaufs zulässig. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind im Grenzbereich nur zulässig, wenn keine größeren Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche stattfinden.

Die Flächen für die Wasserwirtschaft sind von der Wohnbebauung lückenlos ohne Tür- und Toranlagen durch einen „nicht blickdichten“ Metallzaun (z. B. Draht-, Stabgitter- oder Profilmattenzaun) abzugrenzen.

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

Gleichzeitig besteht bei den meisten Bewohnern und Grundstückseigentümern auch der Wunsch ihr Grundstück abzugrenzen. Um hier zu einer für beide Seiten verträglichen Lösung zu gelangen, ist eine Heckenanpflanzung bei Bedarf mit einem von der Erschließungsstraße aus nicht sichtbaren Zaun zugelassen. Da die Hecke gestalterisch im Vordergrund stehen soll, wird die maximal zulässige Höhe des Zaunes auf 80 cm beschränkt. Mit dieser Höhe kann die Funktion voll erfüllt werden. Gleichzeitig sind nicht alle Sichtbeziehungen unterbrochen. Die Grünstrukturen im Vorgartenbereich können selbstverständlich höher sein als 80 cm. Ein Sichtschutz ist somit immer möglich.

Um ortsuntypische Arten von Heckenpflanzen auszuschließen, sind bestimmte Arten durch die textlichen Festsetzungen vorgegeben.

Bauliche Anlagen zur Abfangung des Geländes (=Stützmauern) sind im Grenzbereich nur zur Absicherung des natürlichen Geländeverlaufs zugelassen. Das gleiche gilt für Aufschüttungen oder Abgrabungen. Aufgrund der vorhandenen Unterschiede ist die Höhenplanung eine wesentliche Aufgabe für die planenden Architekten. Deutlich sichtbare Veränderungen, gerade im Grenzbereich, würden zu gestalterisch bedenklichen und ungewollten Maßnahmen wie z. B. terrassenartige Auffüllungen gehalten z. B. durch hohe Betonwände, führen. Darüber hinaus können solche Elemente Abstandsflächen auslösen und wären dann als Grenzbefestigung auch von daher gesehen nicht zulässig. Das Gesamtziel des Bebauungsplanes ist dann erreicht, wenn sich alle Bauvorhaben insgesamt verträglich in das natürliche Geländeniveau einfügen indem sie dem natürlichen Geländeverlauf folgen. Dieses Ergebnis ist nur möglich, wenn keine „terrassenartigen Konstruktionen“ in den Grenzbereichen stattfinden.

Die Abgrenzung der Grünflächen und der Flächen für die Wasserwirtschaft sind sowohl durch Heckenanpflanzungen als auch durch einen „nicht blickdichten Metallzaun“ vorzunehmen, um eine Mitbenutzung durch die angrenzende Wohnbebauung auszuschließen. Die Untere Wasserbehörde hat diesem Vorschlag zugestimmt.

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 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 gestalterischen Regelungen werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 BauO NW bewusst nicht getroffen um eine größere Flexibilität für die Bauwilligen zu ermöglichen.

8. Umweltbelange

Mit der am 01. Januar 2007 erfolgten Neufassung des BauGB ist für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen, gem. §13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ein besonderes Verfahren vorzusehen. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen (festgesetzte Grundfläche von weniger als 20 000 m², keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten).

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich oder Ersatz nicht notwendig. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung. Es erfolgt keine Inanspruchnahme von hochwertigen Landschaftsteilen. Dennoch sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten und die Vorschriften zum §1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

8.1 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. 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 schalldämmten, 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.

8.2 Bodenschutz / Grundwasserschutz / Hochwasser / Wasserrahmenrichtlinie

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet wurde bislang als Wiese und Ackerfläche, teilweise intensiv genutzt. Insoweit stellt die beabsichtigte Nachnutzung als Wohnbaufläche keine wesentliche Verschlechterung hinsichtlich des Bodenschutzes dar. Die zusätzliche Versiegelung durch Wohngebäude wird zugunsten einer vom Grundsatz her sinnvollen Nachverdichtung des Wohnstandortes in Kauf genommen. Auf diese Weise kann auf die Inanspruchnahme von weiteren Außenbereichsflächen am Stadtrand verzichtet werden. Die empfindlichsten und wertvollsten Flächenteile im Randbereich der Berkel bleiben in der heute vorhandenen Ausprägung erhalten. Konkrete Beeinträchtigungen sind nicht erkennbar.

Durch Inkrafttreten der EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) im Jahr 2000 wurde die Bewirtschaftung der Oberflächengewässer anhand ihres Einzugsgebietes gefordert und nicht, wie bis zu diesem Zeitpunkt üblich, innerhalb von regionalen, nationalen oder internationalen administrativen Grenzen. Im Jahr 2012 wurde der Umsetzungsfahrplan für die Berkel erarbeitet. Darin sind alle Maßnahmen angeführt, die unter ökologischen Gesichtspunkten zur Zielerreichung der Umweltqualitätsanforderungen der EG-WRRL erforderlich sind.

Der hier an den Bebauungsplan angrenzende Berkelabschnitt ist jedoch aufgrund des bereits guten Zustandes von den Maßnahmen nicht betroffen. Von daher bestehen seitens der EG-WRRL keine Auswirkungen für den Bebauungsplan.

Zur Umsetzung der EU-Hochwasserrichtlinie werden Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten des Berkelsystems erstellt. Es ist zu überprüfen ob ein signifikantes Risiko vorliegt. Ein signifikantes Risiko liegt dort vor, wo aufgrund möglicher Schäden durch Hochwasser von einem öffentlichen Interesse an Maßnahmen zum Schutz der Allgemeinheit auszugehen ist. Nach Überprüfung der vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW derzeit vorliegenden Karten und Unterlagen, ist davon auszugehen, dass weder für die Wohnbauflächen noch für die Grünflächen im südlichen

Planbereich signifikantes Risiko vorliegt. Als Nachweis ist ein Kartenauszug als Anlage zur Begründung beigelegt.

8.3 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen seit der Novelle des BauGB 2011 dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß §1a Abs.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 Treibhausgas-Emissionen, 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 Treibhausgas-Emissionen 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 innerstädtischer Flächen einen Beitrag zum Klimaschutz. Frischluftschneisen und wertvolle Freiflächen werden nicht in Anspruch genommen. Die aufgrund des Umfeldes nicht mehr nutzbaren landwirtschaftlichen Flächen können durch ein sinnvolles „Flächenrecycling“ einer geordneten Nachnutzung zugeführt werden. Dadurch erfolgt auch eine Stärkung der Infrastruktur der Coesfelder Innenstadt. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung wird betrieben.

8.4 Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung (ökon GmbH Landschaftsplanung und Umweltverträglichkeit Mai 2015) 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 ihrer Lebens(raum)ansprüche mit dem Planvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) i.V.m. § 44 (5) BNatSchG ausgelöst werden können.

Untersucht wurde eine potenzielle Betroffenheit von planungsrelevanten Arten mit Bindung an die im Plangebiet und Umfeld vorkommenden Lebensräume „Vegetationsarme oder -freie Biotop“, „Gebäude“ und „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“. Berücksichtigt wurden hierbei alle relevanten Wirkfaktoren, die im Zusammenhang mit dem Planvorhaben zum Tragen kommen können.

Fazit der Untersuchung ist, dass artenschutzrechtliche Konflikte mit planungsrelevanten Arten möglich sind. Aus diesem Grund sind durch die Untersuchung auch Maßnahmen zur Vermeidung-, Minderung und zum Ausgleich im Sinne einer worst-case-Annahme formuliert worden. Diese Maßnahmen sind durch das Planungsbüro vorab mit der Unteren Landschaftsbehörde vorabgestimmt worden.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird gemäß den Vorgaben aus der ASP I innerhalb des Plangebietes im Randbereich der Berkel unter Betreuung und in Verantwortung der Stadt Coesfeld durchgeführt.

Die ASP I ist als Anlage zur Begründung ebenfalls beigefügt.

Einzelheiten sind aus der als Anlage beigefügten Untersuchung zu entnehmen.

9. Verkehrliche Auswirkungen der Planung

Die Verkehrserzeugung wird sich durch die neu hinzukommenden Nutzungen verstärken. Allerdings in einem nur geringen Umfang über eine bereits vorhandene, gut ausgebaute Straßenanbindung über die Straße Neumühle.

Da nur einzelne Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten zugelassen sind, ist die Zunahme nur von untergeordneter Bedeutung. Genaue Zahlen zur Verkehrsbelastung liegen nicht vor, da sich bislang keine Fragestellungen dazu ergeben haben. Insoweit könnte man auf die Inhalte und Vorgaben der einschlägigen Regelwerke (RASt 06) zurückgreifen. Danach wäre die Straße Neumühle als Sammelstraße einzustufen. Damit sind Verkehrsstärken von bis zu 800 Kfz/h –je nach konkreter Lage und Ausgestaltung- anzunehmen. Von einer derartigen Belastung ist aktuell bei Weitem nicht auszugehen, sodass noch deutliche Reserven vorhanden sind.

10. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit den erforderlichen Medien (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) ist grundsätzlich durch die Erweiterung des im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Leitungsnetzes möglich. Die Stadtwerke Coesfeld sowie das Abwasserwerk der Stadt Coesfeld sind in die Vorplanungen bereits eingebunden.

Siehe hierzu auch 7.9 Ver- und Entsorgung.

11. Sonstige Belange

11.1 Bodendenkmäler

Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist im Plangebiet nichts bekannt. Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Erste Erdbewegungen sind zwei Wochen vor Beginn der Stadt Coesfeld und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster mitzuteilen und die Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist auf dem Gelände in unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder einem seiner Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggfs. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Allerdings ist bei der Grundstücksvornutzung nicht mit Funden zu rechnen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

11.2 Kampfmittel / Altlasten

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.

11.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Einbindung der Flächen in die nähere Umgebung sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich. Diese sind im Bebauungsplan eingetragen. Die dingliche Sicherung dieser Rechte muss die Benutzung durch die Träger der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sicherstellen.

Die Flächen werden für die Entwässerung des Gebietes benötigt.

12. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich.

13. Realisierung und Kosten

Die Kosten dieses Bauleitplanverfahrens werden von der Stadt Coesfeld getragen. Der Stadt entstehen Planungs- und Gutachterkosten, Kosten zur Bodenaufbereitung sowie zur Herstellung der Infrastruktureinrichtungen. Diesen Kosten stehen die Einnahmen durch den Verkauf der Gewerbe- und Mischgebietsflächen gegenüber.

14. Flächenbilanz

Wohnbaufläche	15.380 m ²	68,7 %
Grünfläche (incl. Fläche für Versorg.anlagen)	2.930 m ²	13,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.682 m ²	7,5 %
Fläche für die Wasserwirtschaft	2.405 m ²	10,8 %
Gesamtfläche	22.397 m ²	100 %

15. Anlagen, Gutachten und Fachbeiträge

Für diesen Bebauungsplan wurden folgende Gutachten verwendet:

- Ökon GmbH / Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 116 „Neumühle“, Münster, Mai. 2015
- Planungsbüro Uppenkamp aus Ahaus: Schalltechnische Untersuchung gemäß DIN 18005 zum Bebauungsplan

Stadtverwaltung Coesfeld
Aufgestellt im Mai 2015

Der Bürgermeister
Fachbereich 60 -Planung, Bauordnung, Verkehr-

im Auftrag

Martin Richter