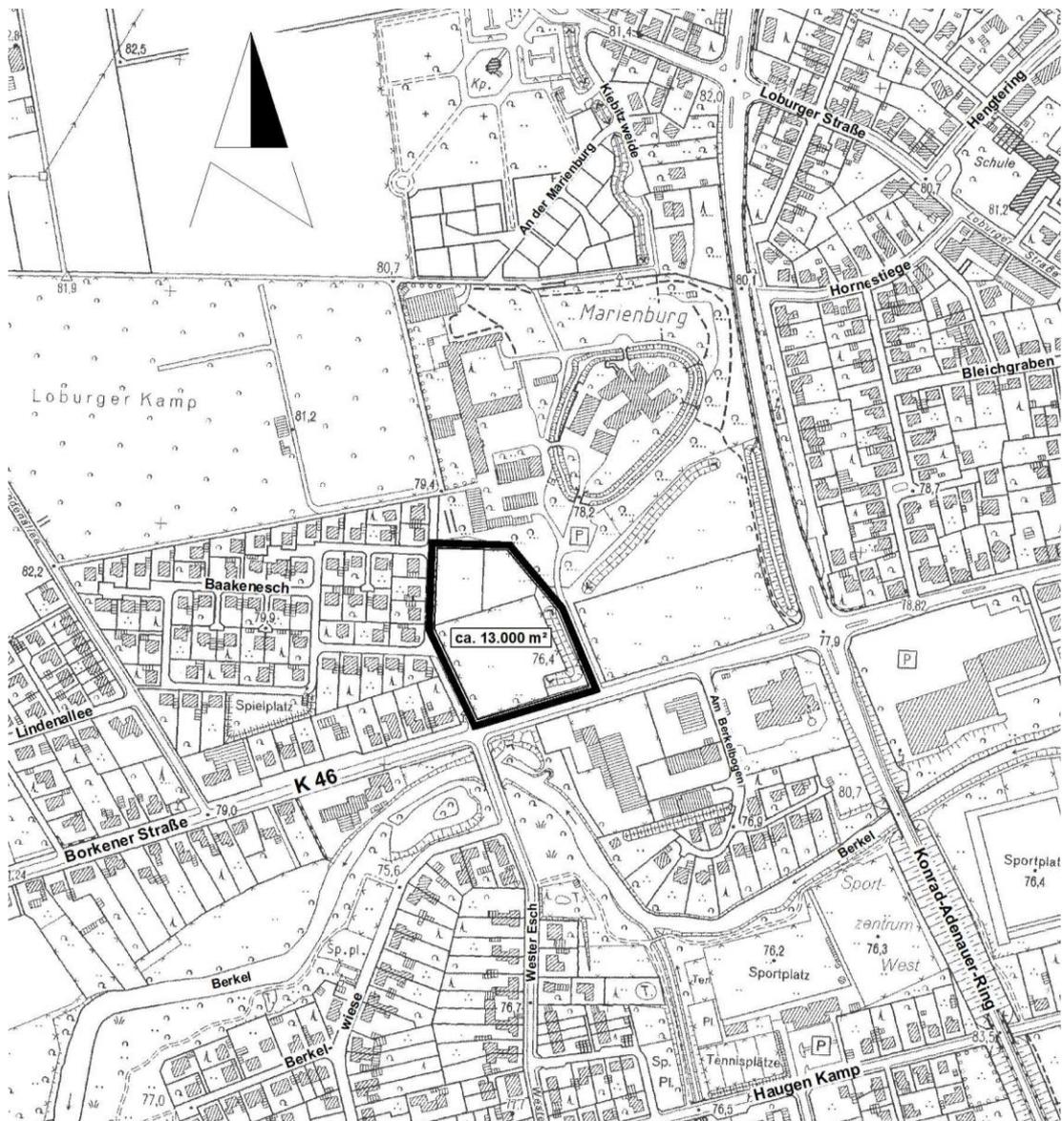


Begründung zum
Bebauungsplan Nr.136 „Wohnggebiet östlich Baakenesch“



Inhalt

1.	Planungsanlass und Ziele der Stadtentwicklung, Raumordnung und Landesplanung	1
2.	Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
3.	Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen	5
4.	Bestandsbeschreibung	5
5.	Städtebauliches Konzept	6
6.	Verkehrliche Erschließung	7
7.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung	8
7.3	Höhenlage der Gebäude	10
7.4	Überbaubare Grundstücksfläche	10
7.5	Höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden	11
7.6	Mindestgröße der Baugrundstücke	11
7.7	Regelungen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	12
7.8	Verkehrsflächen	12
7.9	Ver- und Entsorgung	13
7.10	Passive Schallschutzmaßnahmen	15
7.11	Festsetzung Gelände, Höhenfestsetzung, Geländeauffüllung	16
7.12	Grünordnerische Festsetzungen	17
7.13	Gestalterische Festsetzungen	18
8.	Umweltbelange	22
8.1	Immissionsschutz	23
8.2	Bodenschutz, Grundwasserschutz, Hochwasser	23
8.3	Klimaschutz	24
8.4	Artenschutz	24
9.	Verkehrliche Auswirkungen der Planung	25
10.	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	25
11.	Sonstige Belange	26
11.1	Bodendenkmale	26
11.2	Kampfmittel, Altlasten	26
11.3	Geh- und Leitungsrecht	26
12.	Bodenordnende Maßnahmen	26
13.	Realisierung und Kosten	26
14.	Flächenbilanz	27
15.	Anlagen, Gutachten und Fachbeiträge	27

1. Planungsanlass und Ziele der Stadtentwicklung, Raumordnung und Landesplanung

Da in Coesfeld die Nachfrage nach Grundstücken für eine wohnbauliche Nutzung weiterhin anhält, hat die Stadt Coesfeld für die Bereitstellung von zusätzlichen Bauflächen das Grundstück an der „Borkener Straße“ vorgesehen. Es handelt sich um eine innerstädtische und gut integrierte Fläche in unmittelbarer Nähe zu vorhandenen Wohngebäuden, die durch den Bebauungsplan Nr. 91 „An der Marienburg“ bereits im Jahr 1990 entstanden sind. Die vorhandene Infrastruktur kann in vollem Umfang genutzt werden. Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen ist nicht erforderlich. In dem derzeit gültigen Bebauungsplan ist der gesamte Bereich als Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Feuerwehr, Schule, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) ausgewiesen. Diese Nutzungen sind so aber nicht mehr beabsichtigt. Die Feuerwehr hat ihren Standort an anderer Stelle im Stadtgebiet gefunden. Die weiteren sozialen Nutzungen haben ihren Ursprung in der Tatsache, dass sich direkt angrenzend die Marienburg mit ihren Werkstatt- und Wohnbereichen als zentrale Anlaufstelle für Menschen mit Behinderung seit vielen Jahren in Coesfeld etabliert hat (Träger: Haus Hall; Gescher). Die ursprünglich vorgesehenen Flächen werden an dieser Stelle für den Ausbau des Standortes Coesfeld nicht mehr benötigt. Insoweit bestehen von dort aus auch keine Bedenken gegen die zusätzlich vorgesehene Wohnbebauung.

Mit Rechtskraft des neu entstehenden Bebauungsplanes entfällt die Festsetzung Gemeinbedarfsfläche. Nach derzeitiger Planung können – je nach Flächenaufteilung – 16-18 Wohngebäude die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung ergänzen. Abhängig ist die Zahl von der konkreten Grundstücksaufteilung und von der Frage, ob nur Einzelhäuser oder auch Doppelhäuser entstehen. Für Teilflächen besteht die Wahlmöglichkeit. Zur Erschließung ist eine neue Wohnstraße, die bogenförmig an die Straße „Baakenesch“ anschließt, vorgesehen. Der Straßenraum ist durch Baumpflanzungen und Stellplatzflächen zu gestalten. Die Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Coesfeld bzw. im Eigentum des bischöflichen Stuhls, der aber die Flächen ebenfalls zur Verfügung stellen möchte. Von dort wird die Durchführung der Wohnbebauung unterstützt. Zumal das Konzept durch einen großzügigen Abstand zur alleeartig angelegten Zufahrt der Marienburg die vorhandene städtebauliche Situation nicht unzumutbar negativ verändern wird.

Aus Gründen des Immissionsschutzes, aber auch um die vorhandene räumliche Situation der Marienburg und seiner alleeartigen Zufahrt noch erlebbar zu halten, wird zwischen den Gärten der neuen Wohngrundstücke und der „Borkener Straße“ bzw. zur Zufahrt Marienburg ein Wiesen-Grünstreifen im heutigen Zustand mit einer Tiefe von 18,00 – 20,00 m verbleiben.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände, der vorhandenen Höhensituation und durch die Vorgaben der Entwässerung und des Straßenbaus, wird die Gesamtfläche durch Auffüllung angehoben werden müssen. Die Übergänge zu den umliegenden öffentlichen Grünflächen erfolgen durch eine verträgliche Anböschung in den Rand-

bereichen. Die Anpassung des Höhenverlaufs der Wohngrundstücke untereinander hat ebenfalls ohne Mauern oder Betonelemente zu erfolgen, um harmonisch gestaltete Übergänge zu erhalten.

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 aktuell als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Durch die beabsichtigte Änderung wird sich keine Beeinträchtigung für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ergeben. Somit ist der Flächennutzungsplan – ohne eigenes Verfahren – im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung werden berücksichtigt.

***Ziel 3.2** Die dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche dürfen durch die kommunalen Planungen nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf in Anlehnung an die jeweils sich abzeichnende künftige Bevölkerungsentwicklung und der geordneten räumlichen Entwicklung der Kommunen entspricht.*

Die Wirtschaftskraft der Stadt Coesfeld hat sich in den letzten Jahren sehr gut entwickelt. Daraus resultiert eine hohe Anzahl an Zuzügen in das Stadtgebiet und eine geringe Abwanderung. Die in der Bevölkerungsvorausberechnung angenommene Bevölkerungsentwicklung stimmt nicht mit der tatsächlichen Entwicklung der Bevölkerungszahl überein. Diese Entwicklung wurde von der Stadt Coesfeld bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung der Bevölkerungsvorausberechnung durch IT NRW prognostiziert und die Prognose von IT NRW entsprechend angezweifelt (Schreiben an die Bezirksregierung vom 03.09.2010).

IT NRW war in der Prognose für die Jahre 2009 ff von einem negativen Wanderungssaldo in Höhe von – 90 EW / Jahr ausgegangen. Dies haben wir von Anfang an in Zweifel gezogen. Tatsächlich beträgt das Wanderungssaldo 2009 –19, 2010 -

41, 2011 -35, 2012 -30, 2013 + 169. Auch 2014 setzt sich dieser Trend fort. Nach der Meldestatistik beträgt der Wanderungssaldo 2014 + 161.

Die Bevölkerungsentwicklung stellt sich daher deutlich positiver dar als die dem Regionalplan zugrunde liegende Prognose.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Coesfeld ist in den zurückliegenden Jahren sehr stark gestiegen. Daher wurden zunächst die tatsächlichen innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten zur Ausweisung von Bauflächen geprüft. Auf gewerblichen Brachen oder nicht mehr benötigten städtischen Infrastrukturflächen (Sportplatz, Friedhofsreserve) sind Neubaugebiete errichtet worden. Entwicklungsfähige Brachflächen sind daher nicht mehr vorhanden, da die Stadt Coesfeld bereits seit Mitte der 2000er Jahre konsequent auf die Innenentwicklung gesetzt hat und alle verfügbaren innerstädtischen Flächen entwickelt hat (Baulandbeschluss der Stadt Coesfeld 2006).

Auch einzelne Baulücken stehen am Grundstücksmarkt praktisch nicht zur Verfügung bzw. wurden vom Markt kurzfristig aufgenommen. Die Anzahl von verfügbaren Baulücken ist daher so gering, dass sich hierdurch keine Alternativen für eine ausreichende Baulandbereitstellung ergeben. Gleiches gilt für ältere Immobilien. Ein freies Angebot älterer Immobilien ist praktisch nicht vorhanden.

Nach Entwicklung der Baugebiete „Wohnen an der Marienburg (nicht benötigte Reservefläche Friedhof), Wohnareal Klinke (Nachnutzung Gewerbebrache), Wohnquartier Hengte (Nachnutzung Sportplatz), Erweiterung Wohnen am Druffels Weg (Nachnutzung Gewerbebrache)“ liegen der Stadt Coesfeld Anfragen nach weiteren Bauplätzen in erheblichem Umfang vor. Diese Baulandnachfrage soll innerhalb des zentralen Siedlungszusammenhangs u.a. auf dem gut integrierten Standort „Östlich Baakenesch“ durch die Ausweisung des geplanten Baugebietes in Teilen gedeckt werden. Hier können voraussichtlich 16 Grundstücke entstehen, wodurch den Bedarf noch nicht gedeckt werden kann.

Der tatsächliche Bedarf an Neubaugrundstücken in Coesfeld wurde durch eine Bedarfsabfrage im Frühjahr 2015 konkretisiert. Auf dieser Bedarfsliste stehen trotz der o.g. entwickelten Baugebiete, deren Grundstücke unmittelbar nach der Ausweisung vermarktet waren, weiterhin 204 Bauinteressenten, die auf der Suche nach einem Einfamilienhausgrundstück zur Eigennutzung in Coesfeld sind.

Ziel 3.3 Die in den Flächennutzungsplänen vorhandenen Flächenreserven sind vorrangig zu entwickeln.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Die Zweckbestimmung wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.91 „An der Marienburg“ als Standort für die Feuerwehr konkretisiert. Dieser Standort wird als Gemeinbedarfsfläche auf absehbare Zeit jedoch nicht mehr gebraucht, da die Feuerwehr mittlerweile an anderer Stelle im Stadtgebiet (GIB Dreischkamp, Bebauungsplan Nr. 93) errichtet wurde und die gemeinnützige Einrichtung Haus Hall hier keine Erweiterungsabsichten hat.

Andere Flächenreserven mit der Ausweisung als Wohnbauflächen sind, wie dargestellt, nicht verfügbar.

Das Bauleitplanverfahren soll aufgrund des §13a BauGB -Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst und als Wohnbaufläche dargestellt.

Um die Wirtschaftskraft Coesfelds langfristig zu sichern und zu stärken und dem Abwandern der Bevölkerung in Nachbargemeinden vorzubeugen, hält es die Stadt Coesfeld für erforderlich, die Flächen in einem Bebauungsplan als Bauland auszuweisen. Die Planung ist erforderlich, um den Bedarf zu decken, die städtebauliche Entwicklung zu sichern, auch um prospektiv die Möglichkeit für Zuwanderung zu eröffnen und damit Engpässen und einer ungewünschten Preisentwicklung vorzubeugen.

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt ca. 1,0 km westlich des Coesfelder Innenstadtkerns und grenzt unmittelbar an die Borkener Straße (K 46) und an die Zufahrt und an das Gelände der Marienburg an. Die Fläche gehört zur Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 36 und umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 333 und 334.

Es wird umgrenzt:

- im Norden durch das Grundstück der Einrichtungen Marienburg/Haus Hall,
- im Osten durch die Zufahrt auf das Grundstück Marienburg von der „Borkener Straße“ aus,
- im Süden durch die „Borkener Straße“,
- im Westen durch die Straße „Baakenesch“.

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. Die beabsichtigte Nutzung entspricht somit den Vorgaben des Regionalplans.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 1975 stellt den Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Durch die beabsichtigte Änderung wird sich keine Beeinträchtigung für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ergeben. Somit ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

4. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,0 km westlich des Coesfelder Innenstadtkerns und entwickelt sich von der „Borkener Straße“ in nördliche Richtung bis zum Grundstück Marienburg/Haus Hall.

Es umfasst in weiten Teilen die heutigen Grün- und Wiesenflächen, die derzeit noch für die Pferdehaltung zum therapeutischen Reiten durch die Einrichtungen der Marienburg genutzt werden. Aufgrund der günstigen Eignung und der Nähe zur umliegenden Wohnnutzungen ist dieser Zustand nicht dauerhaft aufrechtzuerhalten. Insofern ist eine wohnbauliche Nachnutzung als Entwicklungsziel bereits im Regionalplan vorgegeben. Für die Pferdehaltung stehen alternative Flächen in direkter räumlicher Nähe zur Verfügung. Entsprechende Abstimmungen mit den Verantwortlichen haben bereits vor längerer Zeit stattgefunden.

Aufgrund der Tieflage der Wiesenflächen und dem relativ hohen Grundwasserstand ist von einem erhöhten Erschließungsaufwand beim Kanal- und Straßenbau auszugehen. Die Flächen sind landschaftsbildverträglich aufzufüllen bis auf das Straßenniveau im Süden von 76,90 m über NHN und im Norden von 77,80 m über NHN. Das heute vorhandene Bild von Nass- und Feuchtgrünland wird aber durch den Erhalt einer Teilfläche auch weiterhin sichtbar bleiben.

Süd-Östlich der geplanten Wohnbebauung befindet sich ein Graben, der als „Regenwasserableiter“ für das unbelastete Oberflächenwasser aus dem Baugebiet Nord-West errichtet wurde und für die jetzt angestrebte Bebauung mit genutzt werden kann.

Genauere Aussagen zu den Grundwasserständen und auch zur Bodenbeschaffenheit sind dem beiliegenden Auszügen aus dem Baugrundgutachten zu entnehmen.

In den Randbereichen der Straße „Baakenesch“ befinden sich bereits Wohngebäude in unterschiedlichen Ausprägungen. Überwiegend jedoch als freistehende Einzel- oder Doppelhäuser mit Satteldächern. Diese Art der Bebauung ist auch bei den hinzukommenden Baukörpern vorgesehen.

Ein weiteres Merkmal des Plangebietes ist der wertvolle Alt-Baumbestand im Norden (Grundstück Marienburg/Haus Hall) und auch die Straßenbaumallee im Osten. Diese wichtigen Grünstrukturen sind von den beabsichtigten Baumaßnahmen nicht betroffen.

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 der Konflikt mindernder Maßnahme – Gehölzfällung im Winter – keine Bedenken gegen die beabsichtigte Nutzung bestehen. Wobei bereits hier darauf hingewiesen wird, dass nur ein einzelner Baum im Randbereich der Straße „Baakenesch“ zu entfernen ist, da ansonsten die „neue“ Erschließungsstraße nicht angeschlossen werden kann. Das Ergebnis der Artenschutzprüfung ist in Auszügen als Anlage der Begründung beigefügt.

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

5. Städtebauliches Konzept

Der überwiegende Flächenanteil wird für eine wohnbauliche Entwicklung genutzt. Die südlich und östlich gelegenen Grünflächen und Flächen für Versorgungsanlagen zur Ableitung des unbelasteten Regenwassers grenzen unmittelbar daran. Auf diese Art und Weise werden Freiräume erhalten, die ein verträgliches Einfügen in die vorhandene Umgebung gewährleisten.

Die Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke erfolgt über einen Wohnweg, der als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut auch Aufenthaltsfunktionen für die Bewohner übernehmen wird. Über die heute schon vorhandene Wohn- oder Wohnsammelstraße „Baakenesch“ erfolgt die Anbindung an die „Borkener Straße“. Von dort aus sind sowohl die Innenstadt als auch das übergeordnete Straßennetz direkt zu erreichen. Aufgrund der überschaubaren Größenordnung und kann auf die Anlegung weiterer Verkehrsflächen verzichtet werden.

Zur Entsorgung des Gebietes sind auf Veranlassung und Zugunsten des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld, Geh- und Leitungsrechte im östlichen Bereich einzutragen. Diese sind für die 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, die festgesetzte Grundflächenzahl und die Wohnungszahlbeschränkung je Gebäude ist die Entstehung von ortsüblichen Baukörpern sichergestellt. Aufgrund der Erfahrungen aus anderen Gebieten sind hinsichtlich der Dachformen oder Dachneigungen sowie bzgl. der zulässigen Materialien notwendige Einschränkungen zum Erhalt bzw. zur Weiterentwicklung des Ortsbildes im Umfeld des eingetragenen Denkmals Marienburg und entlang der wichtigen Einfallstraße Borkener Straße enthalten. Die Festsetzungen lassen immer noch eine ausreichende Gestaltungsvielfalt zu.

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.

6. Verkehrliche Erschließung

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wurde ein „bogenförmig“ verlaufender Wohnweg, der in beide Fahrtrichtungen zu nutzen ist und damit die Verkehre in 2 Richtungen aufteilen kann, zur Erschließung ausgewählt. Durchgangsverkehr ist aufgrund der räumlichen Lage ausgeschlossen.

Die Verkehrsflächen sind in ihren Abmessungen auf die erforderliche Breite beschränkt. Zur Ausgestaltung des Verkehrsraumes sind Baumpflanzungen 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. In diesem Zusammenhang werden später auch Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum festgelegt.

Aufgrund der Straßenführung sind keine Wendeanlagen für Lastkraftwagen, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge oder für die Müllabfuhr erforderlich.

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 „Baakenesch“ als Wohnsammelstraße ist die „Borkener Straße“ als Haupterschließungsstraße unmittelbar zu erreichen. Die geringen, zusätzlichen Verkehrsmengen können ohne Probleme aufgenommen werden. Es sind weniger als 20 zusätzliche Wohneinheiten zu erwarten.

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 den vorhandenen Grünstrukturen im Umfeld der Marienburg 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 diesen Teilflächen 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 bestätigt 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. Es sind Gebäude entstanden, die im Verhältnis zur Umgebung bezogen auf die entstandene Kubatur und Baumasse deutlich „zu groß geworden“ sind. Insoweit ist die Beschränkung der GRZ unbedingt erforderlich.

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 Baukörper mit unterschiedlichen Firsthöhen bis zu ca. 9,50m und Traufhöhen bis zu ca. 4,00 m.

Die neu entstehenden Gebäude (Traufhöhe max. zul. ca. 4,30 m und Firsthöhe max. zul. ca. 9,50 m) werden damit die in der Nachbarschaft vorhandenen Werte einhalten, ansonsten aber auch die erforderlichen Freiräume für die Gestaltung der Baukörper anbieten. Um die Höhen eindeutig zu definieren, ist die Festsetzung als Höhe über Normalhöhennull (NHN) für die jeweiligen Baufelder gewählt worden. Wegen der unterschiedlichen Höhenlagen im Gebiet können sich damit Differenzen und Abweichungen in geringem Umfang ergeben.

Die Traufhöhe (TH) ist definiert als der Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachhautaußenkante. Die Beschränkung gilt nicht für Dachausbauten oder Vorbauten. 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 von im Dachgeschossbereich angeordneten Terrassen auf fremde Grundstücke ausgeschlossen.

Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die obere Dachhautaußenkante eines Satteldaches oder Pultdaches. Wobei durch die weiteren Bebauungsplanfestsetzungen vermutlich nur „höhenversetzte“ Pultdächer, im weitesten Sinne als modernere Interpretation des Satteldaches, zur Ausführung kommen werden. Andere Dachformen sind nicht zugelassen, da die Dachform ein wesentliches Gestaltungsmerkmal darstellt und die Beschränkung dazu genutzt werden soll um den Gedanken der Weiterführung des vorhandenen Wohngebietes gestalterisch zum Ausdruck zu bringen.

Höhenangaben im Bebauungsplan sind generell Höhen über Normalhöhennull (NHN). 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 nebeneinander stehen. Allerdings ist die mögliche Bandbreite der Dachneigungen bewusst so gewählt worden, dass städtebauliche Spannungen vermieden werden. 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 um 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 Zulässigkeiten 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 im mittleren Bereich auch eine stärkere Verdichtung erfolgen kann. Im Randbereich befinden sich Baufelder ausschließlich für Einzelhäuser, um das

Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten, die Verdichtung zu reduzieren und einen angemessenen Übergang zu den umliegenden Grünflächen herzustellen.

Damit ist ein hohes Maß an Flexibilität bei der Aufteilung der Grundstücke gewährleistet und es wird dennoch sichergestellt, dass keine unverhältnismäßig großen Baukörper an unpassender Stelle 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 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 250 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 zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb dieser Bereiche möglich.

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

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. Die Regelungen dienen insgesamt dazu ein städtebaulich verträgliches Bild inner-

halb des Baugebietes zu erhalten, ohne die sogenannten „Vorgärten“ (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und nächstgelegener Baugrenze) als „halböffentliche Räume“ mit unverträglichen baulichen Anlagen zu belasten.. 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.

7.8 Verkehrsflächen

Der gesamte Bereich ist direkt an die Straße „Baakenesch“ 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. 16 - 18 „neue“ Grundstücke) sind „Wohnwege“ mit einer Breite von 7,00 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, evtl. erforderliche Steigungen festzulegen.

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. 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 der Bäume sind im Bebauungsplan bereits dargestellt. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die Haltestelle an der „Borkener Straße“ sichergestellt.

7.9 Ver- und Entsorgung

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

Das Plangebiet wird durch den Anschluss des Schmutzwasserkanals (DN 250) an den Mischwasserkanal in der Straße „Baakenesch“ im Freigefälle entwässert. Das unbelastete Regenwasser ist über die Fläche für die ein Geh- und Leitungsrecht im Bebauungsplan eingetragen ist, in den vorhandenen „Regenwasserableiter“ im

Randbereich der „Borkener Straße“ / Zufahrt Grundstück Marienburg entwässert. Von dort aus erfolgt die direkte, gedrosselte Einleitung in die Berkel.

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 das Regenwasser über eine offene Ableitung, die gewässerverträgliche Mengen durch ein Drosselbauwerk sicherstellt, eingeleitet. Das v. g. Entwässerungsbauwerk ist heute bereits vorhanden und dient dazu das unbelastete Regenwasser aus dem Baugebiet Nord-West in die Berkel einzuleiten. Es sind weitere Kapazitäten vorhanden. Das Regenwasser aus dem Bebauungsplangebiet kann ebenfalls noch so abgeführt werden.

Die Schmutzwässer werden innerhalb des Plangebiets über ein öffentliches Freigefällekanalnetz gesammelt. Die Weiterleitung erfolgt über das in der Straße „Baakenesch“ vorhandene Mischwassernetz zum Zentralklärwerk Coesfeld. Kapazitäten zur Ableitung und Klärung des Abwassers sind ausreichend vorhanden.

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 / Hochwasserschutz

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 ist gleichzeitig über Gefälleanpassungen oder aber Hochbordführung zusätzlicher Retentionstraum im öffentliche Straßenraum bereitzustellen. 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.

In dem teilweise in Auszügen beigefügten Bodengutachten wird empfohlen eine Auskunft zum hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ 100) der Berkel einzuholen, da die Fläche über den „Regenwasserableiter“ unmittelbar an die Berkel angeschlossen ist. Als Ergebnis dieser Abfrage ist festzuhalten, dass eine Überschwemmung nur südlich der „Borkener Straße“ – also außerhalb des geplanten Wohngebietes – stattfindet. Besondere Schutzmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand somit durch die zukünftigen Grundstückseigentümer nicht erforderlich.

Anschlussbeitrag

Aufgrund dieses Bebauungsplans werden Flächen erstmals an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen und werden damit 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.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist durch eine städtische Satzung auch für die neu entstehenden Wohnbauflächen verbindlich geregelt. Die neu entstehenden Wohnstraßen sind für die Benutzung mit Müllfahrzeugen konzipiert, sodass hinsichtlich der Abfallbeseitigung keine besonderen Regelungen erforderlich werden.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im hier notwendigen Grundschutz (48m³/h) sichergestellt. Im Nahbereich -mittlere Entfernung ca. 120m- befindet sich die Berkel als natürliche Entnahmekstelle.

Darüber hinaus liegen in der „Borkener Straße“, in der Straße „Baakenesch“ und in der Straße „Wester Esch“ Trinkwasserleitungen, die im Normalfall eine Wassermenge von 192m³/h liefern können. Um hier zu genaueren Aussagen zu kommen, führen die Stadtwerke zur Zeit detaillierte Berechnungen/Untersuchungen zu den nutzbaren Wassermengen durch. Die Verhältnisse im Leitungsnetz können sich durch eine Reihe von Maßnahmen, die auch durch außerhalb der Unternehmen liegenden Umstände bedingt sein können, ändern. Die Stadtwerke übernehmen generell keine Gewährleistung für eine störungsfreie Versorgung des Gebietes. Durch die insgesamt zur Verfügung stehenden Wassermengen aus verschiedenen Leitun-

gen und öffentlich zugänglichen natürlichen Entnahmestellen, ist die Löschwasserversorgung jedoch in jedem Fall sichergestellt.

7.10 Passive Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Nähe der vorhandenen Baukörper zur „Borkener Straße“ ist mit Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr zu rechnen, die eine Überprüfung durch einen Gutachter erfordern. Dabei sind auch die gewerblichen Nutzungen südlich der „Borkener Straße“ betrachtet worden. Auszüge aus diesem Gutachten sind zur weitergehenden Information als Anlage zur Begründung beigelegt.

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. Generell ist jedoch anzumerken, dass nach der für Bauvorhaben zu berücksichtigenden Energieeinsparverordnung bei neuen Gebäuden im allgemeinen Fenster vorgeschrieben sind, deren Anforderungen so hoch sind, dass damit automatisch die Anforderungen an den Schallschutz auch erfüllt werden können.

Die Beurteilung der gegenüber an der „Borkener Straße“ liegenden Gewerbebetriebe durch den Lärmschutzgutachter hat ergeben, dass innerhalb des Plangebietes die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Werte eingehalten werden. Diesbezüglich sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich. Auszüge aus dem Gutachten sind als Anlage zur Begründung beigelegt.

7.11 Festsetzung der Geländeoberfläche / Höhenfestsetzungen / Geländeauffüllung

Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 (4) BauO NRW gilt die Höhe der Oberkante der endausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Haupteinschließung des Baugrundstückes erfolgt. Diese Regelung ist erforderlich, da im gesamten Plangebiet großflächige Geländeauffüllungen erforderlich sind und für die spätere Antragstellung einheitliche Vorgaben und Bezugspunkte benötigt werden. Die Notwendigkeit für diese Niveauveränderungen begründen sich mit den hohen Grundwasserständen - siehe hierzu auch beiliegende Gutachten - und mit den Zwängen im Zusammenhang mit dem Kanalbau.

Als Bezugspunkt (BZP) ist die mittlere Höhenlage der Endausbauhöhe Straße an der Grenze zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem jeweiligem Baugrundstück eindeutig beschrieben.

Tieferliegende Grundstücksbereiche sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche bis auf den Bezugspunkt Endausbauhöhe Erschließungsstraße sukzessive aufzufüllen. Damit wird ein gleichmäßiger Geländeverlauf außerhalb möglicher Grundwasserstände erreicht. Um zu einem landschaftsbildverträglicheren Übergang zu den umliegenden Grünflächen zu erreichen, sind Abböschungen in den Rand- und Übergangsbereichen der Privatgrundstücke zu den öffentlichen Grünflächen vorzunehmen. Um hier zu einem gleichmäßigen Verlauf zu gelangen ist daher auf dem Baugrundstück – im Gartenbereich – bereits eine Höhenreduzierung vorzunehmen. Gewährleistet wird das durch die Festsetzung, dass die mit einem Pflanzgebot belegte Fläche in Teilbereichen auf das Niveau 76,30 m über NHN anzulegen ist.

Alle Übergänge auf dem eigenen Grundstück zu den angrenzenden privaten Grundstücksflächen und zu den öffentlichen Grünflächen sind durch Abböschung herzustellen. Da nach der generellen Auffüllung nur noch geringe Höhenunterschiede zu erwarten sind, kann auf Stützmauern und sonstige bauliche Anlagen als Verbau oder zur Abfangung des Geländes verzichtet werden. Aufgrund der Erfahrungen aus anderen aktuellen Baugebieten können nur durch diesen Ausschluss städtebaulich bedenkliche und ortsuntypische Elemente wie Stützmauern verhindert werden.

7.12 Grünordnerische Festsetzungen

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 dem aktuellen Trend entgegengewirkt dass derzeit in vielen Gartenbereichen überwiegend „Steinbeete“, die die Oberflächen versiegeln, statt wertvolle Grünflächen vorzufinden sind. Diese städtebaulich und ökologisch unerwünschte und bedenkliche Entwicklung ist für dieses Gebiet durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf eine verträgliche Größe beschränkt.

Zusätzlich sind Heckenanpflanzungen im südlichen Teilbereich (Fläche mit Pflanzgebot), zur Abgrenzung der Grün- und Wiesenflächen gegenüber der zukünftigen Wohnbauflächen verbindlich festgesetzt. Diese Regelung ist erforderlich um eine deutliche Trennung der Nutzungen auch in der Örtlichkeit sichtbar zu machen. Der ursprüngliche Gedanke hier freiwachsende Hecken zu haben, wurde nur aufgrund des höheren Flächenbedarfs verworfen. Im Bebauungsplan ist die Anpflanzung von

Schnitthecken festgesetzt. Weitere Regelungen dazu enthalten die textlichen Festsetzungen.

Für die als öffentliche Grünfläche vorgesehenen Bereiche ist der Erhalt als Nass- und Feuchtgrünland vorgesehen. Diese Entwicklung ist mit den für die Unterhaltung dieser Flächen verantwortlichen Stellen bei der Stadt Coesfeld vorbesprochen. Die Flächen sind oder werden Eigentum der Stadt Coesfeld. Somit sind hierzu keine weiteren Regelungen erforderlich.

Weitere bedeutende Grünstrukturen grenzen nördlich und östlich an das Gebiet an. Liegen aber außerhalb des Geltungsbereiches. Somit sind dazu keine Festsetzungen möglich. Nach derzeitigem Kenntnisstand aber auch nicht erforderlich, da keine Veränderungsabsichten bekannt sind.

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 in Auszügen als Anlage zur Begründung beigefügt.

Im Ergebnis wird bestätigt, dass bei Berücksichtigung der Konflikt mindernder Maßnahme -Gehölzfällung im Winter- keine Bedenken gegen die beabsichtigte Nutzung bestehen. Wobei bereits hier darauf hingewiesen wird, dass nur ein einzelner Baum im Randbereich der Straße „Baakenesch“ zu entfernen ist, da ansonsten die „neue“ Erschließungsstraße nicht angeschlossen werden kann.

7.13 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. 1,25 m (lotrecht gemessen) einzuhalten.

Diese Festsetzung dient dazu, in diesem städtebaulich hochwertigem Umfeld mit der Denkmalanlage Marienburg, der dazugehörigen Grünkulisse, dem nach außen hin sich einheitlich präsentierenden Wohngebiet Baakenesch und der Einfallstraße Borkener Straße einen bewusst städtebaulich gestalteten Arrondierungsbereich zu entwickeln. Eine aufgrund unterlassener Gestaltungsregeln hervorgerufene „Disharmonie“ soll verhindert werden. Unterschiedliche Richtungen oder deutlich unterschiedliche Höhen sind bei Doppelhäusern auch nach der geltenden Rechtsprechung nicht zulässig, da mit dem Begriff Doppelhaus schon eine überwiegende „Gleichheit und Einheitlichkeit“ der beiden Hausteile verbunden ist. Der vorgegebene

ne 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.

Im gesamten Baugebiet sind ausschließlich Satteldächer zugelassen und Pultdächer ausschließlich als gegenläufiges, versetztes oder Doppel-Pultdach. Geneigte Dachflächen sind an einem Gebäude nur mit der gleichen Dachneigung zulässig.

Da dieses Baugebiet städtebaulich als „Erweiterung“ des Wohngebietes „An der Marienburg“ geplant ist, macht es auch Sinn die wesentlichen Gestaltungsmerkmale - wie hier auch die Dachform - zu übernehmen. Aus diesem Grund erfolgt eine Beschränkung auf die Dachform Satteldach und als „modernere Interpretation“ des Satteldaches auf die Dachform Pultdach nur als gegenläufiges, versetztes oder Doppel-Pultdach. Die Einschränkung bei der Dachform Pultdach resultiert daraus, dass bei einem Pultdach bestehend aus einer Dachfläche einseitig eine unverhältnismäßig hohe Gebäudewand entstehen könnte, die sich auf der einen Seite nicht gestalterisch einfügt und auf der anderen Seite aufgrund des massiven Erscheinungsbildes und der untypischen Höhe – je nach Ausführung - auch das Rücksichtnahmegebot gegenüber den direkt angrenzenden Nachbarn verletzen könnte. Andere Dachformen wie z. B. Walm- oder Krüppelwalmdächer, Mansarddächer oder Tonnendächer werden derzeit von den Bauwilligen auch nicht nachgefragt. Baukörper mit Flachdächern als Hauptdachform oder Zeldächern würden in dem Umfeld als Fremdkörper erkannt und sind somit nur an dieser Stelle des Stadtgebietes als ortsuntypisch auszuschließen. Ein weiteres wesentliches Kriterium ist die Verwendung von Dachflächen mit gleicher Neigung an einem Gebäude. Diese Vorgabe ist zwingend erforderlich um ein Mindestmaß an Gestaltungsqualität zu erreichen.

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. Ob eine bauliche Anlage untergeordnet ist, kann nicht „ausgerechnet“ oder durch Flächenvorgaben entschieden werden, sondern ist unter Würdigung des Einzelfalls unter Betrachtung quantitativer und qualitativer Gesichtspunkte zu bewerten. Insoweit können hier auch keine konkreten Vorgaben gemacht werden. Entscheidungen sind anhand konkreter Planunterlagen zu treffen.

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, Dachaufbauten, Vorbauten

Dacheinschnitte, Dachaufbauten (alle Bauteile oberhalb der Dachfläche) und Zwerchdächer (Zwerchhaus, Zwerchgiebel) sowie auch Vorbauten 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. 1,25 m zum First (lotrecht gemessen) einhalten. Bei Doppelhäusern müssen die Dachaufbauten im Profil und in der Gestaltung gleich sein.

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, ortstypisches Erscheinungsbild zu erwarten ist. Gleichzeitig sind ausreichende gestalterische Freiräume gegeben, die einen ansprechenden Entwurf ermöglichen.

Bei den Festsetzungen zu den Doppelhäusern sind wieder die Anforderungen an eine „Gleichgestaltung“ beider Hälften einzuhalten. Insoweit gilt das auch für die Dachaus- oder -aufbauten.

Für die Nutzung als Spitzbodenraum (Dachraum über einem Dachgeschoss) werden keine Dachaufbauten benötigt. Eine Genehmigung des Spitzbodens als Wohn- oder Aufenthaltsraum ist aufgrund der Vorgaben aus dem § 48 Bauordnung NRW relativ unwahrscheinlich. Insoweit sind diese gestalterisch bedenklichen und gebietsuntypischen Elemente durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen. In der Umgebung befinden sich keine derartigen Elemente. Gegen den Einbau von Dachflächenfenstern bestehen keine Bedenken, da diese gestalterisch weniger in den Vordergrund treten.

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 Lichtreflektionen“ 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 deshalb ausgeschlossen. Diese Festsetzung schließt die Verwendung von Solaranlagen nicht aus. Es sind reflexionsfreie Module auf dem Markt verfügbar, die Verwendung finden können.

Um hier wieder die Verbindung zu dem vorhandenen Wohngebiet „An der Marienburg“ herstellen zu können, ist auch die Vorgabe von münsterländisch-traditionellem Verblendmauerwerk in dem vor Ort vorhandenen rotem Farbsegment vorgesehen. Um hier zu eindeutig definierten Festsetzungen zu gelangen sind die Vorgaben auf die in den textlichen Festsetzungen definierten RAL-Farbtöne bezogen. Für jede Gebäudeseite sind jedoch auch bis zu 25% der Flächen mit anderen Materialien möglich. Damit sind ausreichende Gestaltungsspielräume für die Architekten gegeben.

Mit der gleichen Argumentation hinsichtlich der traditionell münsterländischen roten Dacheindeckung in diesem mehrfach betont hochwertigen städtebaulichen Umfeld ist das Dachmaterial und die Farbe und Oberfläche der Dachflächen in Anlehnung an das RAL-Farbregister vorgeschrieben. Glasierte Dachziegel sind aufgrund ihrer Beschichtung mit „Glaspartikeln“ immer stark glänzend und damit ausgeschlossen. Zur vereinfachten Entscheidungsfindung für den potenziellen Bauherrn aber auch für die spätere Bauberatung ist der Ausschluss bereits in den textlichen Festsetzungen formuliert.

Hochglänzende oder reflektierende Materialien sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden und sollen neben dem Rücksichtnahmegebot zur Wahrung des Ortsbildes hier nicht entstehen.

Einfriedungen, Stützmauern

Entlang der öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen und im Vorgartenbereich (Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze) sind Einfriedungen nur in Form von lebenden Hecken sowie transparente Drahtzäune - von den öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar, eingebunden in Hecken - zulässig. Die maximal zulässige Zaunhöhe wird in diesem Bereich auf 1,00 m über der

angrenzenden öffentlichen Fläche beschränkt. Zur Anpflanzung sind nur heimische Arten, wie Hainbuche, Liguster, Eibe und Feldahorn zu verwenden.

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 1,00 m 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 1,00 m. 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 nicht erforderlich und somit auch ausgeschlossen. Aufgrund der Auffüllung des Gesamtgeländes sind alle Übergänge durch Anböschungen vorzunehmen. Die textlichen Festsetzungen enthalten dazu entsprechende Regelungen. Deutlich sichtbare Veränderungen, gerade im Grenzbereich, würden zu gestalterisch bedenklichen und ungewollten Maßnahmen wie z. B. terrassenartige Auffüllungen gehalten durch hohe Betonwinkel, 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 Geländeniveau einfügen indem sie dem festgelegten Geländeverlauf folgen. Dieses Ergebnis ist nur möglich, wenn keine „terrassenartigen Konstruktionen“ in den Grenzbereichen stattfinden.

Abfallbehälter

Abfallbehälter sind in Gebäuden oder dauerhaft eingegrünt auf dem Grundstück so unterzubringen, dass diese von der Erschließungsstraße nicht sichtbar sind. Die Festsetzung dient dazu ein homogenes Erscheinungsbild im gesamten Wohngebiet zu sichern. Auf die Bedeutung und die Wertigkeit der Vorgartenbereiche ist bereits mehrfach eingegangen worden. Die nicht sichtbare Anordnung von Abfallbehältern dient dazu dieses städtebauliche Ziel zu erreichen. Aufgrund der möglichen Grund-

stückszuschnitte 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“ ist mit Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr zu rechnen, die eine Überprüfung durch einen Gutachter erfordern. Auch zu berücksichtigen sind die im weiteren Umfeld vorhandenen Gewerbebetriebe an der „Borkener Straße“. Auszüge aus diesem Gutachten sind zur weitergehenden Information als Anlage zur Begründung beigelegt.

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 Aufenthalts-

räume an der der „Borkener Straße“ abgewandten Seite) oder die Verwendung von schallgedämmten, evtl. fensterunabhängigen Lüftungen für Schlafräume.

Die Beurteilung der angrenzenden Gewerbebetriebe durch den Lärmschutzgutachter hat ergeben, dass keine unzulässigen Belastungen gegenüber den schutzwürdigen Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes stattfinden. Diesbezüglich sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

8.2 Bodenschutz / Grundwasserschutz / Hochwasser

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet wurde bislang als Wiese 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. Besonders empfindliche oder wertvolle Flächenanteile sind im Bereich der geplanten Bauflächen nicht erkennbar. Konkrete Beeinträchtigungen liegen somit nicht vor.

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 für die Wohnbauflächen im Planbereich kein signifikantes Risiko vorliegt.

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 Wiesenflächen 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.

Im Ergebnis wird bestätigt, dass bei Berücksichtigung der Konflikt mindernder Maßnahme -Gehölzfällung im Winter- keine Bedenken gegen die beabsichtigte Nutzung bestehen. Wobei bereits hier darauf hingewiesen wird, dass nur ein einzelner Baum im Randbereich der Straße „Baakenesch“ zu entfernen ist, da ansonsten die „neue“ Erschließungsstraße nicht angeschlossen werden kann.

Die ASP I ist in Auszügen als Anlage zur Begründung 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 „Baakenesch“.

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 „Baakenesch“ 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 Träger der Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden im Verfahren und bei der späteren Projektumsetzung intensiv eingebunden, sodass keine Probleme zu erwarten sind. Zumal die Netzbetreiber ein großes Interesse an der Nutzung ihrer Infrastruktureinrichtungen haben.

Siehe hierzu auch Punkt 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).

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 erforderlich und soll vor Baubeginn für die Gesamtfläche erfolgen.

11.3 Geh- und Leitungsrecht

Zur Einbindung der Flächen in die nähere Umgebung ist die Eintragung von Geh- und Leitungsrechten erforderlich. Diese sind im Bebauungsplan enthalten. Die dingliche Sicherung dieser Rechte muss die Benutzung durch die jeweiligen Grundstückseigentümer und durch die Anlagenbetreiber der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sicherstellen.

12. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens nicht vorgesehen.

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 von Wohnbaugrundstücken gegenüber.

14. Flächenbilanz

Wohnbaufläche	8.238 m ²	63,7 %
Grünfläche (incl. Fläche für Versorg.anlagen)	3.549 m ²	27,4 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.145 m ²	8,9 %
Gesamtfläche	12.932 m ²	100 %

15. Anlagen, Gutachten und Fachbeiträge

- Ökon GmbH / Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 136 „Wohngebiet östlich Baakenesch“, Münster, Mai. 2015
- Planungsbüro Wenker & Gesing aus Gronau: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan
- Baugrundgutachten igb Gey & John GbR aus Münster

Auszüge aus diesen Gutachten sind als Anlagen beigefügt. Die vollständigen Gutachten sind unter www.coesfeld.de/planung einzusehen.

Stadtverwaltung Coesfeld

Aufgestellt im Dezember 2015

Der Bürgermeister

Fachbereich 60 -Planung, Bauordnung, Verkehr-
im Auftrag

Martin Richter