STADT COESFELD

93. Änderung des Flächennutzungsplans

„Wohnen an der Marienburg - Erweiterung“

Begründung

Verfahrensstand:
Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB

INHALT

1. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 3
1.1 Änderungsbereich 3
1.2 Planungsanlass und Ziel 4
2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION 5
2.1 Regionalplan 5
2.2 Flächennutzungsplan 5
2.3 Landschaftsplan 5
2.4 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche 5
2.5 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) 5
2.6 Planverfahren 6
3. ÄNDERUNGSPUNKTE 8
3.1 Änderung von „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ in „Wohnbaufläche“ 8
4. ERSCHLIESSUNG UND ENTWÄSSERUNG 8
5. PLANUNGSALTERNATIVEN 8
6. UMWELTAUSWIRKUNGEN 9
6.1 Eingriffsregelung 9
6.2 Biotop- und Artenschutz 9
6.3 Natura 2000-Gebiete 10
6.4 Wasserwirtschaftliche Belange 10
6.5 Forstliche Belange 10
6.6 Klimaschutz und Klimaanpassung 10
6.7 Bodenschutz / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen 10
6.8 Immissionsschutz 11
7. SONSTIGE BELANGE 11
7.1 Altlasten 11
7.2 Kampfmittel 11
7.3 Denkmalschutz 12
7.4 Bergbau 12
7.5 Richtfunk 12
7.6 Löschwasserversorgung 12
8. UMWELTBERICHT 12

1. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

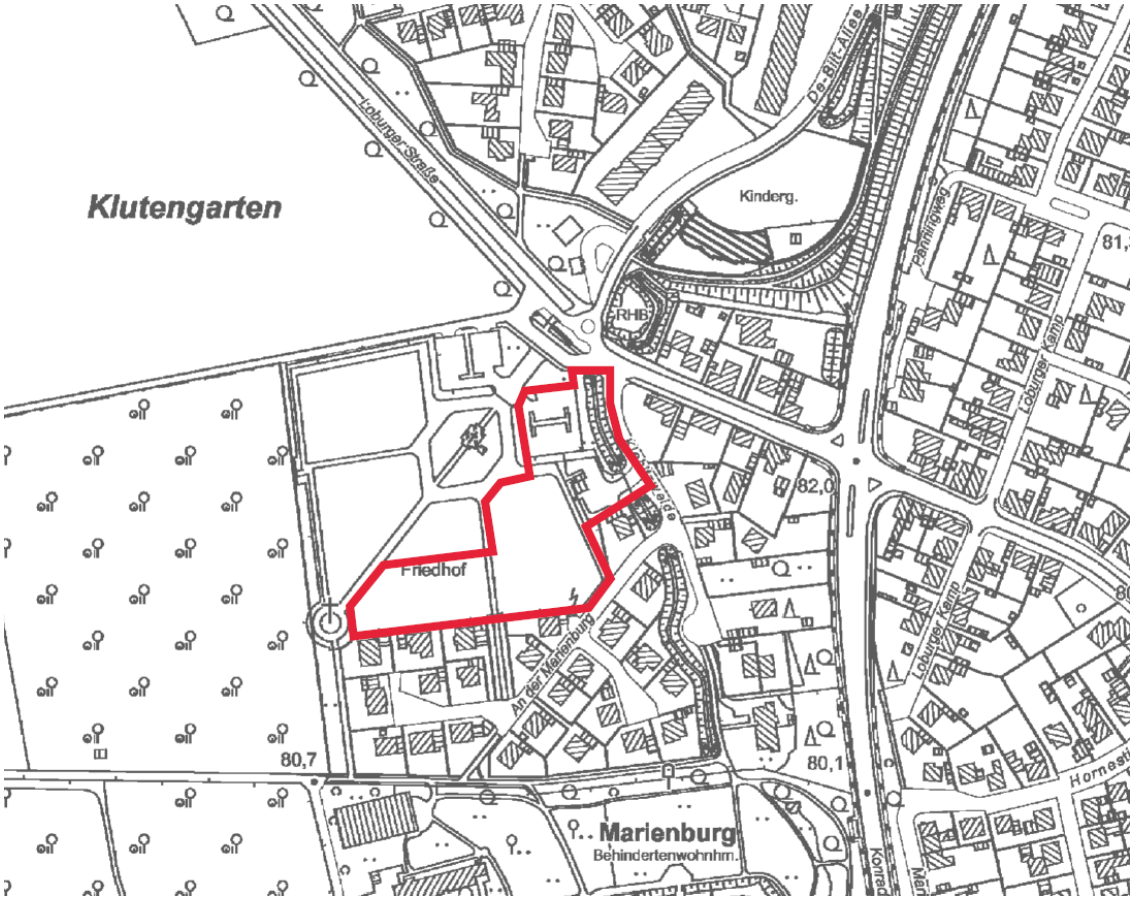
1.1 Änderungsbereich

Der rund 0,92 ha große Änderungsbereich befindet sich im Nordwesten der Stadt Coesfeld, westlich der Straße Kiebitzweide und nordwestlich der Straße An der Marienburg.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Friedhofsanlage,
- im Osten durch die Straße Kiebitzweide und Wohnbebauung,
- im Süden durch Wohnbebauung An der Marienburg und
- im Westen durch die Friedhofsanlage.

Die derzeitigen Friedhofsflächen im Änderungsbereich stellen sich überwiegend als Grünfläche, teils regelmäßig gemäht, dar und ist weiterhin durch friedhofsbegleitende Nutzungen wie eine Stellplatzanlage, den kleinen Baubetriebshof des Friedhofs mit Lagerflächen und Garagen geprägt. Östlich des Plangebiets verläuft eine Versickerungsmulde mit gewässertypischer Vegetation. Gehölze beschränken sich auf einige begleitende Hecken und Alleebäume.
Weiter im Westen grenzen landwirtschaftliche Kulturen an, im Norden erstreckt sich die parkähnliche Friedhofsanlage mit Grabstätten, Einsegnungshalle und weiteren Parkplatzflächen. Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs kann dem Übersichtsplan entnommen werden.



Auszug Liegenschaftskarte (Änderungsbereich ist hier rot hervorgehoben),
© Kreis Coesfeld (2022) Datenlizenz Deutschland – Version 2.0 (www.govdata.de\dl-de\by-2-0)

1.2 Planungsanlass und Ziel

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung von Wohnbauflächen im Plangebiet zu schaffen. Vor dem Hintergrund des weiterhin bestehenden dringenden Bedarfes an Wohnbauflächen, wird zur planungsrechtlichen Vorbereitung der angestrebten Umnutzung die Änderung des Flächennutzungsplanes von „Grünfläche“ in „Wohnbaufläche“ erforderlich.
Im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings der Stadt Coesfeld werden die vorhandenen Siedlungsflächenreserven im Stadtgebiet erhoben und Entwicklungspotenziale aufgezeigt. Die Stadt Coesfeld hat einen Bedarf an Wohnbauflächen bis zum Jahr 2045 von rund 35 ha. Ausreichende Flächen zur Deckung der hohen örtlichen Nachfrage in bestehenden Wohngebieten und im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB stehen nicht in dem erforderlichen Maße zur Verfügung. Die aktuellen Coesfelder Wohnbaulandreserven von ca. 12 ha reichen zur Deckung des Bedarfs bei Weitem nicht aus. Der Bebauungsplan „Kalksbecker Heide“ befriedigt mit ca. 4,3 ha privater Wohnbaugrundstücksfläche ohne Erschließungsstraßen (Plangebiet ca. 5,8 ha) nur teilweise den Bedarf. Die kontinuierliche Bauinteressentennachfrage bei der Stadt Coesfeld unterstreicht das dringende Handlungserfordernis. Ihnen können so gut wie keine Flächen mehr angeboten werden, weil die verfügbaren Wohnbauflächen nahezu vollständig veräußert sind.
Eine Nachverdichtung von bestehenden Wohnbaugebieten unterstützt und prüft die Stadt Coesfeld, um dem Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung zu gewährleisten. Sie sind aber nur in begrenztem Umfang möglich und nicht alle Grundstücke stehen nach Beschluss der zusätzlichen Baurechte dem freien Baulandmarkt zur Verfügung. Auch im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich und damit die langfristig mögliche Wohnbaulandentwicklung nördlich der Borkener Straße / Lindenallee „Bernings Esch“ mit Ein- und Zweifamilienhäusern und ggf. auch Mehrfamilienhäuser kann den Bedarf bis 2044 alleine nicht decken.
Aufgrund der Veränderungen in der Bestattungskultur werden die in den 90er Jahren bereitgestellten und erschlossenen Friedhofsflächen an der Marienburg nicht mehr benötigt. Daher erfolgte 2013 bereits die Ausweisung und Erschließung des Baugebietes „Wohnen an der Marienburg“, Bebauungsplan Nr. 126 „Wohnen an der Marienburg“. In der Folge hat sich gezeigt, dass die Belegungen an allen Friedhöfen noch stärker rückläufig sind als 2010 zum Beginn der Planungen für den Bebauungsplan Nr. 126 angenommen. Um die laufenden Unterhaltungskosten zu reduzieren, hat der Friedhofsträger bereits vor längerer Zeit den Wunsch geäußert, dass die Stadt weitere Teile der Pachtflächen zurücknimmt. Daher soll die oben genannte, bisher ungenutzte Erweiterungsfläche des „Friedhofs Nord-West“ an der Marienburg, wie schon der Bereich des heutigen Wohnbaugebietes im Bebauungsplan Nr. 126 „Wohnen an der Marienburg“, für Wohnzwecke nachgenutzt werden.

Mit der Planung beabsichtigt die Stadt Coesfeld die Ausweisung eines Wohngebietes zur Deckung der örtlichen Nachfrage. Ziel der 93. Änderung des Flächennutzungsplanes – und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126a „Wohnen an der Marienburg – Erweiterung“ – ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung von Wohnbauflächen im Plangebiet zu schaffen. Die Befriedigung der Grundstücksnachfrage nach Ein- bis Zweifamilienhäusern und die Integration der Planung an das vorhandene Wohngebiet ist das Ziel.

2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Regionalplan

Gemäß § 1(4) BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im gültigen Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland, befindet sich die Fläche des Plangebietes Geltungsbereich im Übergangsbereich zwischen dem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ und dem „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ des Regionalplanes Münsterland, kann aber im Rahmen der Parzellenunschärfe als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ ausgelegt werden.
Vor diesem Hintergrund trägt der vorliegende Bauleitplan den o.g. Zielsetzungen des Regionalplans in ausreichendem Maße Rechnung.

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld stellt den Änderungsbereich als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dar. Darüber hinaus wird eine Richtfunkstrecken mit Schutzstreifen nachrichtlich dargestellt. Im Rahmen des Anlasses und Ziels der Planung (s. Kapitel 1) ist dargelegt, dass auch Ziel 6.1-1 LEP NRW (flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung) beachtet wird.
Zur Umsetzung der o.g. Planungsabsichten ist die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2.3 Landschaftsplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans existiert kein Landschaftsplan, da der Bebauungsplan Nr. 100 „Friedhof Nord-West" hier rechtskräftig ist.

2.4 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche

Durch die Planung werden keine der in § 20 (2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgeführten Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturpark, Naturdenkmal oder geschützter Landschaftsbestandteile) berührt.

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet, konkret ein Flora-Fauna-Habitat (FFH) - Gebiet (Berkel, DE-4008-301) ist etwa 1,4 km entfernt. Der Naturpark Hohe Mark – Westmünsterland (NTP-007) grenze westlich an den Friedhof an. Aufgrund der Entfernung zur Berkel und der geplanten Nutzung Wohnen sind Beeinträchtigungen auf Natura-2000-Gebiete nicht zu befürchten.

Im Plangebiet und nördlich sowie nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine gesetzlich geschützte Allee (AL-COE0066, Amberbaum- und Berg-Ahornallee auf dem Friedhof Marienburg). Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann entsprechend auf die gesetzlich geschützte Allee reagiert werden.

2.5 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, ist am

01.09.2021 die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 in Kraft getreten (BGBl. I 2021, S. 3712). Die Bundes-Verordnung beinhaltet einen länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz - BRPH). Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wird im Folgenden dargestellt.

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten, vorläufigen und / oder gesicherten Überschwemmungsgebiet. Überflutete Gebiete aus historischen Quellen sind unbekannt. Das Plangebiet und sein Umfeld befinden sich nach dem Kommunensteckbrief Coesfeld, der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, nicht im direkten Einflussgebiet von Risikogewässern. [1]

Die Prüfung des Hochwasserrisikos[2] gemäß Ziel I.1.1 BRPH hat ergeben, dass für das Plangebiet kein signifikantes Hochwasserrisiko ($HQ_{häufig}$, HQ_{100}, HQ_{extrem}) besteht. Auch die Auswertung der Hochwassergefahrenkarten ($HQ_{häufig}$, HQ_{100}, HQ_{extrem}) hat ergeben, dass Bereiche, die bei Hochwasser potenziell überflutet werden, etwa deckungsgleich mit den o.g. Risikogebieten in ausreichender Entfernung liegen. Selbst bei Betrachtung des Hochwassers mit niedriger Wahrscheinlichkeit (>HQ 500) ist keine Hochwassergefahr oder -risiko verzeichnet.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der festgesetzten Wasserschutzgebiete Coesfeld, so dass negative Auswirkungen von Hochwassern auf die Trinkwasserversorgung, insbesondere auf Anlagen der Trinkwasserversorgung, nicht entstehen. Da für das Plangebiet kein Hochwasserrisiko besteht, sind keine negativen Auswirkungen zu befürchten.

Im Weiteren wurden die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen i.S.d. Ziels I.2.1 BRPH geprüft. Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen[3] weist für „seltenen Starkregen“ (100-jährliches Ereignis) im südöstlichen, kleinen Teilbereich des Plangebietes Wasserhöhen von bis zu ca. 0,28 m. Für „extremen Starkregen“ (hN = 90 mm/qm/h) werden in dem Teilbereich des Plangebietes Wasserhöhen von bis zu ca. 0,3 m und im nordöstlichen, kleinen Teilbereich Wasserhöhen von bis zu ca. 0,2 m ausgewiesen. Um den Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen angemessen zu begegnen, können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung i.S.d. Grundsatzes II.1.1 BRPH hochwasserminimierende Aspekte berücksichtigt werden.

Die Planung sieht derzeit keine besonderen Maßnahmen zum Hochwasserschutz vor. Die schadlose Entwässerung des Plangebietes wird durch ein Entwässerungskonzept im Rahmen des Bebauungsplans ausgearbeitet.

2.6 Planverfahren

[1] Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Dezember 2021): Hochwasserrisikomanagementplanung in NRW – Hochwasserrisiko und Maßnahmenplanung Coesfeld. Online unter: https://www.flussgebiete.nrw.de/system/files/atoms/files/hwrm_nrw_steckbrief_coesfeld.pdf (Zugriff: August 2023)

[2] Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: Gefahren- und Risikokarten Berkel System. Online unter: https://www.flussgebiete.nrw.de/gefahren-und-risikokarten-berkel-system-5786 (Zugriff: August 2023)

[3] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG. Online unter: http://www.klimaatlas.nrw.de (Zugriff am: August 2023)

Seit 2017 standen Kommunen mit dem § 13b BauGB die Möglichkeit offen, analog den Rahmenbedingungen des § 13a BauGB auch kleine Wohnbaugebiete im Außenbereich mit direkter Lage am Ortsrand im beschleunigten Verfahren zu entwickeln. Aus diesem Grunde wurde bereits 2019 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 126a „Wohnen an der Marienburg – Erweiterung“ gefasst. Aufgrund eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes (Az. BVerwG 4 CN 3.22) war die Interpretation, dass eine Flächennutzugsplanänderung sowie ein Bebauungsplan im Regelverfahren notwendig seien. Der seit 01.01.2024 eingeführte § 215a BauGB schafft nunmehr Rechtsklarheit. Er regelt, dass die Gemeinden eine sogenannte umweltrechtliche Vorprüfung durchführen müssen. Falls diese Vorprüfung Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen ergibt, und nur dann, muss eine vollständige Umweltprüfung durchgeführt werden. Die sonstigen Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens wie der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan bleiben bestehen. Die Neuregelung hält den Mehraufwand für die betroffenen Gemeinden so gering wie nach dem Europarecht möglich.
Für das Baugebiet Marienburg wird dennoch die Entscheidung getroffen, den Bebauungsplan Nr. 126a „Wohnen an der Marienburg – Erweiterung“ im Regelverfahren durchzuführen, da der Satzungsbeschluss für ein beschleunigtes Verfahren bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst werden müsste.
Sobald der Bebauungsplan weiter fortgeführt wird, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126a „Wohnen an der Marienburg - Erweiterung“ vom beschleunigten Verfahren in ein Regelverfahren.

Verfahrensschritt	**Datum**
Änderungsbeschluss	26.10.2024
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	29.01.2024
Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB	31.01.2024 bis 28.02.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	31.01.2024 bis 28.02.2024
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	__.__.____ bis __.__.____
Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	__.__.____ bis __.__.____
Feststellungsbeschluss	__.__.____
Erteilung der Genehmigung	__.__.____
Wirksamkeit (Bekanntmachung)	__.__.____

3. ÄNDERUNGSPUNKTE

3.1 Änderung von „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ in „Wohnbaufläche“

Vor dem Hintergrund des weiterhin bestehenden dringenden Bedarfes an Wohnbauflächen, wird zur planungsrechtlichen Vorbereitung der angestrebten Umnutzung die Änderung des Flächennutzungsplanes von „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ in „Wohnbaufläche“ erforderlich.

4. ERSCHLIESSUNG UND ENTWÄSSERUNG

Der Änderungsbereich kann von der Loburger Straße über die Kiebitzweide und An der Marienburg erschlossen werden. Durch die Nähe zu Bushaltestellen mit fußläufig unter einem Kilometer ist der Anschluss für den öffentlichen Personennahverkehr gegeben. Die Bahnhaltestelle Bahnhof oder Schulzentrum sind in etwa 2 km Entfernung zu erreichen.
Die Versorgung mit Strom und Wasser wird für den Änderungsbereich durch den Ausbau vorhandener Netze sichergestellt. Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist im Trennsystem vorgesehen. Zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist ein Freigefällekanalnetz mit Anschluss an das vorhandene Entwässerungssystem des Wohngebietes „An der Marienburg“ vorgesehen. Das vorhandene Entwässerungssystem verfügt über genügend Leistungsreserven, um das zusätzliche Schmutzwasser der Kläranlage Coesfeld zuzuführen.
Der Gley im Süden des Änderungsbereichs ist grundnass, so dass sich der Boden nicht für die Versickerung eignet. Der Gley-Podsol im übrigen Bereich des Plangebiets ist für eine Versickerung über Flächen- und Muldenversickerung, auch über Sickerbecken, geeignet. Da der Boden im Änderungsgebiet keine ausreichende Versickerungsfähigkeit aufweist, soll das anfallende Niederschlagswasser durch eine naturnahe Entwässerung mit anschließender ortsnaher, gedrosselter Einleitung in das angrenzende Vorflutsystem vorgesehen werden. Das erforderliche Retentionsvolumen wäre im Weiteren im Bereich des vorhandenen Regenrückhaltebecken nachzuweisen. Eine öffentliche Regenwasserkanalisation als klassisches System oder Mischformen wären ebenso möglich. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird das Entwässerungskonzept konkretisiert und Notwasserwege berücksichtigt.
Die anfallenden Siedlungsabfälle können ordnungsgemäß entsorgt werden. Die Entsorgung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Stadt Coesfeld konzessioniertes Unternehmen.
Die planungsrechtliche Erschließung (Maßnahmen für die Ver- und Entsorgung mit Energie, Wasser und Abfall) ist somit gesichert.

5. PLANUNGSALTERNATIVEN

Eine echte Alternative zur Wohnbaulandentwicklung besteht aufgrund der örtlichen Nachfragen und der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung nicht. Ziel und Inhalt der Änderung bleibt daher die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken vorzubereiten. Für die Ausweisung von Wohnbebauung ist der Standort zudem aufgrund der anschließenden Nutzungen und bestehenden

Infrastruktureinrichtungen bestens geeignet. Mit der Planung vollzieht sich eine städtebaulich zu befürwortende Abrundung der Siedlungsstruktur.
Ohne diese Planung (Nullvariante) bliebe es bei der Nutzung als ungenutzte Friedhofsfläche bzw. Rasenfläche. Die Wohnbaulandnachfrage müsste an anderer Stelle gedeckt werden.
Die Fläche „Bernings Esch“ im Bereich Borkener Straße / Lindenallee am westlichen Siedlungsrand reicht nicht, um die örtliche Nachfrage zu decken. Innerörtliche Nachverdichtungen schaffen nur begrenzt Entlastung, weil viele Bauflächen Bauinteressenten nicht zur Verfügung stehen.

6. UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wird im Einzelnen auf den Umweltbericht[4] verwiesen.

6.1 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Dies geschieht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

6.2 Biotop- und Artenschutz

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Fokus auf verfahrenskritische Vorkommen planungsrelevanter Arten zu legen. So sind die Artenschutzbelange im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen, soweit sie auf dieser Ebene bereits ersichtlich sind. Auf diese Weise lassen sich Darstellungen vermeiden, die in nachgeordneten Verfahren aus Artenschutzgründen nicht umgesetzt werden können.
Im Zuge des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 126a „Wohnen an der Marienburg - Erweiterung“ wurden die artenschutzrechtlichen Belange gutachterlich betrachtet[5]. Es ist nicht davon auszugehen, dass mit dem Planvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) i.V.m. § 44 (5) BNatSchG ausgelöst werden können.
Insgesamt liegen keine Hinweise vor, dass die Änderung der baulichen Nutzung auf der nachfolgenden Planungs- bzw. Genehmigungsebene aufgrund artenschutzrechtlicher Vorgaben nicht vollzugsfähig wäre. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die ggf. erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Rahmen der artenschutzfachlichen Prüfung konkretisiert.
In dem Zuge muss auch geklärt werden, ob die gesetzlich geschützte Allee von der Planung betroffen ist. Ggf. muss eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde eingeholt werden. Eine abschließende Prüfung der Erhaltung des Baumbestandes inklusive der gesetzlich geschützten Allee erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

[4] Umweltbericht zur 93. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld. öKon Gmbh. Münster. 23.01.2024
[5] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 126a „Wohnen an der Marienburg – Erweiterung“ der Stadt Coesfeld. Natur-aspekte Kalfhues. Heike Kalfhues. Haltern am See. 10.12.2020

6.3 Natura 2000-Gebiete

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet, konkret ein Flora-Fauna-Habitat (FFH) - Gebiet (Berkel, DE-4008-301), das gleichzeitig auch das nächstgelegene Naturschutzgebiet „NSG Berkelaue“ (COE-036) ist, ist etwa 1,4 km entfernt. Der Naturpark Hohe Mark – Westmünsterland (NTP-007) grenze westlich an den Friedhof an. Aufgrund der Entfernung zur Berkel und der geplanten Nutzung Wohnen sind Beeinträchtigungen auf Natura-2000-Gebiete nicht zu befürchten.

6.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Es liegen keine klassifizierten Oberflächengewässer innerhalb des Änderungsbereiches vor. Innerhalb des Änderungsbereiches verläuft ein Entwässerungsgraben, der der Entwässerung der angrenzenden Flächen dient. Da innerhalb des Änderungsbereiches eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist, sieht die Entwässerungsplanung für den Änderungsbereich eine anschließende ortsnahe, gedrosselte Einleitung in das angrenzende Vorflutsystem vor.

6.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

6.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird die weitere wohnbauliche Entwicklung der Stadt Coesfeld vorbereitet. Um mit einer nachfolgenden Umsetzung des Vorhabens klimaschädliche Auswirkungen zu minimieren, kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beispielsweise eine Eingrünung des Änderungsbereiches planungsrechtlich gesichert werden. Erhebliche Beeinträchtigungen, wie sie z.B. durch die Rodung von Waldflächen entstehen, können bei Umsetzung des Vorhabens ausgeschlossen werden. Darüber hinaus werden die Gebäude mindestens nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt. Bei Durchführung des Planvorhabens werden als Friedhof genutzte Flächen im Übergang zum Freiraum versiegelt. Die hiermit verbundenen negativen Auswirkungen werden im Rahmen des naturschutzfachlichen Eingriffsausgleichs auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgeglichen. Insgesamt sind mit der geplanten Änderung die Folgen des Klimawandels nicht unverhältnismäßig stark betroffen.

6.7 Bodenschutz / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gem. § 1a (2) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird von „Grünfläche“ (Friedhof) “ in „Wohnbaufläche“ geändert. Derzeit werden die Flächen Friedhofsfläche, konkreter als Rasenfläche und Betriebshof genutzt. Die Flächen sind der landwirtschaftlichen Nutzung somit bereits entzogen. Alternative Entwicklungsflächen in Coesfeld würden geeignete Fläche für die Landwirtschaft betreffen.

Im wms-Dienst zur Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen ist für den Süden des Änderungsbereichs der Bodentyp Gley (G7) und für den Westen, Norden und Osten der Bodentyp Gley-Podsol (gP82) ausgewiesen. Beiden Bodentypen sind nicht als schutzwürdig bewertet.[6]
Gemäß geologischer Übersichtskarte des geologischen Dienst NRW ist (im Detail Tonmergelstein, Mergelkalk- bis Kalkmergelstein, lokal verkieselt, lokal Kalk- und Grünsandstein anzufinden (Zugriff Elwas-web am 29.08.2022). Eine Baugrunduntersuchung wurde für den Änderungsbereich durchgeführt.[7] Bei dem angetroffenen „gewachsenen“ Baugrund scheint es sich durchweg um fluviatil sedimentierte Sande, untergeordnet auch Schluffe, als Talablagerungen der Weichsel-Kaltzeit zu handeln.
Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden das Maß der erforderlichen Versiegelung auf das notwendige Minimum reduziert. Verbleibende, erhebliche Auswirkungen unterliegen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.
Die maßvolle Planung nutzt nur notwendige Flächen zur Befriedigung des dringenden Bedarfs und geht mit der Regelung des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB konform.

6.8 Immissionsschutz

In der Nachbarschaft des Änderungsbereiches befinden sich Wohngebäude sowie Friedhofsflächen. Die Umsetzung der Planung Wohnen wird voraussichtlich nicht zu einer wesentlich geänderten Geräuschimmissionssituation führen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine schalltechnische Untersuchung, die die schalltechnischen Auswirkungen (Verkehrslärm und Gewebelärm aufgrund der Verlagerung des Betriebshofes) ermittelt. Soweit erforderlich werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz vor erheblichen Lärmimmissionen festgelegt.
Aufgrund der weiten Entfernung zum Plangebiet von landwirtschaftlichen Nutzungen beispielsweise sind Geruchsemissionen aus umgebener Nutzung nicht zu erwarten.

7. SONSTIGE BELANGE

7.1 Altlasten

Altlasten, schädliche Bodenveränderungen sowie entsprechende Verdachtsfälle sind im Plangebiet nicht bekannt.

7.2 Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen Luftbildauswertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Arnsberg vor. Demnach hat in Teilereichen des Plangebietes eine Bombardierung stattgefunden. Darüber hinaus sind Stellungsbereiche bekannt. Für künftige Bauvorhaben wird eine Oberflächensondierung erforderlich. Eine systematische Absuche hinsichtlich möglicher Kampmittel ist für den Bereich der zu bebauenden Grundfläche nach bauseitigem Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden erforderlich. Die Baustelleneinrichtung insbesondere

[6] wms-Dienst zur Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1:50.000; URL: http://www.wms.nrw.de/gd/bk050?; abgerufen am 09.11.2023.
[7] Baugrundgutachten. Bebauungsplan Nr. 126a „Wohnen an der Marienburg – Erweiterung“ in 48653 Coesfeld. Gey & John GbR. Münster. 11.08.2022

mit Baumaschinen, Containern etc. kann erst nach Mitteilung des Untersuchungsergebnisses durch die Stadt Coesfeld erfolgen.
Weist bei der Durchführung von Baumaßnahmen der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld oder die Polizei zu verständigen.
Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.3 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetztes hinsichtlich möglicher kulturhistorisch interessanter Bodenfunde sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.
Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 Friedhof Nord-West wurde das Landesamt für Archäologie beteiligt. Das jetzt aktuelle Plangebiet stellt eine Teilfläche dieses Bebauungsplanes dar. Da das Landesamt für Archäologie im damaligen Verfahren mitgeteilt hat, dass mit Bodenfunden aus dem Mittelalter zu rechnen ist, wurden beim Bebauungsplan Nr. 126 „Wohnen an der Marienburg“ vorsorglich entsprechende Hinweise und Verhaltensvorgaben mit angegeben. Aufgrund der durchgeführten Drainage- und Erdarbeiten ist jedoch fraglich, ob noch mit Fundstellen zu rechnen ist.

7.4 Bergbau

Der Änderungsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“, das im Eigentum des Landes NRW liegt. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern in absehbarer Zeit nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.5 Richtfunk

Ein Richtfunkmast befindet sich auf dem Gebäude Borkener Straße 77. Die Richtfunktrasse durchquert den Änderungsbereich. Die Höhe der Gebäude im Änderungsbereich wird im Bebauungsplan festgesetzt.

7.6 Löschwasserversorgung

Eine Löschwasserversorgung des Plangebietes soll im Rahmen des Grundschutzes der Stadt Coesfeld gewährleistet werden. Die Löschwasserbedarfe können gemäß dem Technischen Regelwerk des DVGW (Arbeitsblatt W 405) erst auf Ebene des Bebauungsplans geprüft werden, wenn die Geschossigkeiten feststehen.

8. UMWELTBERICHT

Ein Umweltbericht ist erstellt und der Begründung als Anlage beigefügt, s. Anlage 1.

Stadt Coesfeld,
aufgestellt im Januar 2024

Die Bürgermeisterin
Fachbereich 60 -Planung, Bauordnung, Verkehr-

Anlage 1
Umweltbericht zur 93. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld. Ökon GmbH. Münster. 23.01.2023