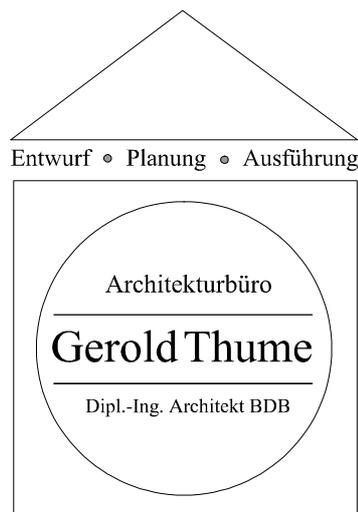


# Stadt Coesfeld

## Bebauungsplan Nr. 32 „Citadelle“

### 1. Änderung - Teilbereich Brinker Ring Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

## Begründung



# Inhaltsverzeichnis

---

1.	Einleitung und Geltungsbereich	1
2.	Flächennutzungsplan	2
3.	Künftige bauliche Nutzung	2
4.	Verkehr und Erschließung	3
5.	Ver- und Entsorgung des Gebietes	4
6.	Eingriff in Natur und Landschaft / Umweltbericht	4
7.	Emissionen / Immissionen	5
8.	Altlasten und Kampfmittel	6
9.	Denkmalschutz	6
10.	Kosten und Finanzierung	6
11.	Flächenbilanz	6
12.	Bodenordnung	6

## 1. Einleitung und Geltungsbereich

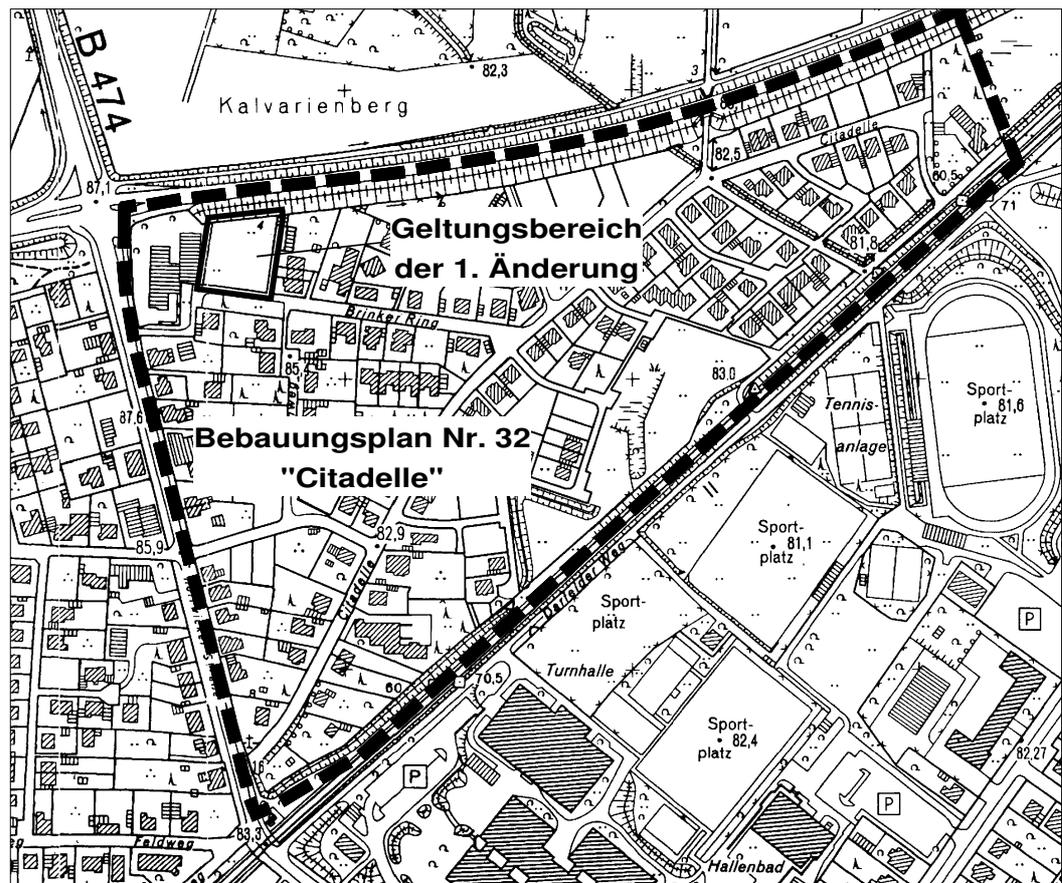
Das Bebauungsplangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32 „Citadelle“ liegt nordwestlich des Stadtkerns Coesfeld zwischen Holtwicker Straße / Konrad-Adenauer-Ring und der Bahntrasse Coesfeld-Münster. Es hat eine Größe von ca. 16,0 ha.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt in der nordwestlichen Ecke des Bebauungsplangebietes und betrifft exakt die Parzellen Nr. 594 und 595 mit einer Größe von zusammen ~ 2.500 m<sup>2</sup> (0,25 ha).

Er wird in der Örtlichkeit begrenzt

- im Norden durch den Lärmschutzwall zum Konrad-Adenauer-Ring,
- im Westen durch die Gewerbegebäude der Firma Löb,
- im Süden durch den Brinker Ring und
- im Osten durch die angrenzende Reihenhausbebauung.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ersichtlich.



Übersichtsplan

Der Rat der Stadt Coesfeld beabsichtigt die Einleitung des Verfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Citadelle“. Das Änderungsverfahren kann gem. § 13 BauGB als „vereinfachtes Verfahren“ durchgeführt werden, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die geplanten Änderungen keine Anhaltspunkte geben für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. Umweltgesetzgebung. Aufgrund der geringen Nachfrage von Hausgruppen - Festsetzung im bestehenden Bebauungsplan - konnte das Grundstück bisher nicht vermarktet werden. Das Planverfahren ist erforderlich, um für das Grundstück die Bebaubarkeit den Bedürfnissen anzupassen und für den Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern zu teilen und zu erschließen.

Die betroffene Fläche wird ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Durch die Änderung dieses Bebauungsplanes wird dieser Zustand weiter abgesichert.

## **2. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt für den Teilbereich der 1. Änderung die Ausweisung „Wohnbaufläche“ dar. Die Entwicklung aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist somit gewährleistet.

## **3. Künftige bauliche Nutzung**

Der Änderungsbereich wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind dort nicht möglich. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, um sicherzustellen, dass die städtebauliche Eigenart des Wohngebietes erhalten bleibt. Derartige Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes sind außerdem im näheren Umfeld bereits vorhanden.

Die Veränderungen der baulichen Nutzung sind im einzelnen die flächengleiche Verschiebung der privaten Grünflächen, die geänderte Anordnung der Stellplätze und die veränderte Lage der Baugrenzen mit dem überbaubaren Grundstücksbereich.

Entgegen der bisherigen Festsetzung aus der Bebauung mit einer Hausgruppe werden für den Änderungsbereich Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, um das Grundstück den aktuellen Wohnbedürfnissen anzupassen unter Beibehaltung der städtebaulichen Zielsetzungen.

### **Wohnbebauung**

In Anpassung an den vorhandenen Bestand werden die neu zu errichtenden Gebäude in ein- bis zweigeschossiger Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen. Durch die weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan (Traufhöhe, Firsthöhe, Dachneigung) werden die Proportionen der neuen Baukörper so festgelegt, dass sie sich in den vorhandenen Bestand einfügen. Damit es nicht zu einer übermäßigen Verdichtung und damit zu einer unerwünschten

Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gesamtgebietes kommt, wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten weiterhin auf vier pro Wohngebäude beschränkt.

### **Äußere Gestaltung der Baukörper**

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sind Vorschriften nach § 86 der Landesbauordnung NW (BauO NW) als Festsetzungen in dem Änderungsplan analog dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 32 „Citadelle“ weiterhin gültig. Diese lehnen sich an die örtliche Baugestaltungstradition an.

Gleichzeitig werden Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte getroffen, die die angestrebten Gestaltungsabsichten unterstützen. Die Vorgaben hinsichtlich der höchstzulässigen Firsthöhen werden getroffen, um den wirtschaftlichen Ausbau des Dachgeschosses zu begünstigen. Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Gestaltung sowie die einheitliche Firstrichtung, Firsthöhe und Dachneigung einzuhalten. Diese Festsetzungen stellen sicher, dass zusammenhängende Baukörper ein einheitliches Erscheinungsbild erhalten.

Hinsichtlich der möglichen Materialien und der Farbgebung der Baustoffe wurde in Anlehnung an die vorhandene Umgebung die Verwendung von Verblendmauerwerk und Putz vorgegeben. Durch diese Festsetzungen sollen individuelle Gebäudegestaltungen ermöglicht werden. Garagen und Carports sind als untergeordnete Bauteile an das Erscheinungsbild des Hauptbaukörpers anzupassen. Die Gestaltung und Ausführung der Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien dient der Verminderung des Eingriffs im Sinne eines reduzierten Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser. Die einzelnen Vorschriften basieren auf dem im hiesigen Raum allgemein üblichen Baustil.

## **4. Verkehr und Erschließung**

Der Änderungsbereich wird weiterhin vom „Brinker Ring“ erschlossen. Der Ausbauzustand der vorhandenen Erschließungsfläche wird durch die Änderungen der baulichen Nutzung nicht beeinträchtigt oder verändert. Rückwärtig gelegene Grundstücke werden erschließungstechnisch über die eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dinglich gesichert und im Änderungsbereich festgesetzt.

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

Für den Änderungsbereich wird das vorhandene Leitungsnetz ergänzt und erweitert. Die Leitungstrassen sind im öffentlichen Straßenraum verlegt, die notwendigen Hausanschlüsse sind jeweils in den einzelnen Baugenehmigungen zu regeln und zu erstellen. Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser obliegt der Stadtwerke Coesfeld GmbH.

Als Grundschutz für die Brandbekämpfung ist aus dem Trinkwassernetz eine Löschwassermenge von  $M_i = W = 96 \text{ m}^3/\text{h}$  (= 1.600 l/min.) aus dem „Brinker Ring“ und bis zu  $192 \text{ m}^3/\text{h}$  (3.200 l/min.) aus der „Holtwicker Straße“ zu entnehmen.

Diese bestehenden Ansprüche werden durch die 1. Änderung nicht berührt.

Die Entwässerung des Dach- und Oberflächenwassers kann aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse nicht zur Versickerung gebracht werden, sondern erfolgt gem. Satzung über den Mischwasserkanal in der Straße „Brinker Ring“.

Der Kanalanschluss an den Mischwasserkanal für die einzelnen Grundstücke ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren als Entwässerungsantrag genehmigen zu lassen.

## **6. Eingriff in Natur und Landschaft / Umweltbericht**

### **6.1 Eingriff in Natur und Landschaft**

Die bisherigen baulich ungenutzten Grundstücksflächen des Änderungsbereiches sind zur Zeit als Brachland – gemähte Raseneinsaat – in der Örtlichkeit zu erkennen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für den Änderungsbereich zwei einzelne private Grünflächen aus. Eine flächenneutrale veränderte Anordnung dieser Grünflächen löst somit keine neue Bilanzierung der Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtungen aus.

Es werden zwar größere Bereiche durch die Lage der Baugrenze überbaubar, doch die weiterhin geltende Grundflächenzahl von 0,4 beschränkt diese Bebaubarkeit in gleicher Größe.

### **6.2 Umweltbericht**

Aufgrund des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Aus den Änderungen der überbaubaren Flächen, sowie den Verschiebungen der festgesetzten privaten Grünflächen in gleicher Größe ergibt sich keine Änderung der Ansätze zur Bilanzierung der Eingriffe. Diese haben weiterhin Bestand gem. der ursprünglichen Aufstellung im Rahmen des Satzungsbeschlusses zum BP Nr. 32 „Citadelle“ der Stadt Coesfeld. Daraus läßt sich ebenfalls ableiten, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes entstehen.

## 7. Emissionen / Immissionen

### 7.1 Emissionen

Da der Änderungsbereich weiterhin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, ändern sich die Emissionen auf die angrenzenden Wohn- und Gewerbebereiche nicht.

### 7.2 Immissionen

Der Änderungsbereich mit seiner Lage in der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches wird durch Geräuschimmissionen vom Konrad-Adenauer-Ring und der Holtwicker Straße beaufschlagt. Zum Schutz gegenüber diesen Verkehrsgeräuschen wurde bereits im Bebauungsplanverfahren Nr. 32 „Citadelle“ 11/1990 ein Lärmschutzwall (H = 2,20 m) über Straßenoberkante festgesetzt und ausgeführt. Im westlichen Anschlussbereich an das Baugrundstück schließt ein Gewerbebetrieb an, der ersatzweise für eine festgesetzte Lärmschutzwand eine KFZ-Einstellhalle errichtet hat.

Im Rahmen dieser 1. Änderung wurde das Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik aus Dortmund beauftragt, eine schalltechnische Aktualisierungsuntersuchung durchzuführen.

Zusammenfassend kommt dieses Gutachten vom 22.02.2006 zu folgendem Ergebnis:

Die durchgeführten Berechnungen zeigen, dass die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 in den nördlichen Bereichen der Grundstücke bis zu 6 dB(A) betragen können. Die Freisitze der entsprechenden beiden Häuser sollten im rückwärtigen bzw. südlichen Grundstücksbereich angesiedelt werden.

Für die Wohn- und Schlafräume der Gebäude muss, wie schon im ursprünglichen Bebauungsplan 1990 vorgesehen, passiver Schallschutz durch geeignete Grundriss-Anordnung bzw. schalldämmende Außenbauteile nach Richtlinie VDI 2719 vorgesehen werden. Dabei ergeben sich für die 1. Änderung gegenüber dem gültigen Bebauungsplan nur geringfügige Abweichungen.

Für die Planung der Außenbauteile in den Nordfassaden der zum Wall gelegenen Häuser ist Lärmpegelbereich III nach DIN 4109, Tab. 8 zugrunde zu legen. Dabei kann ohne weiteren Nachweis davon ausgegangen werden, dass übliche massive Außenbauteile, übliche Dachkonstruktionen mit Wärmeschutz nach Energie-einsparverordnung (EnEV) und dicht schließende Fenster mit Isolierverglasungen nach EnEV 2004 den erforderlichen Schallschutz erbringen. Der konkrete rechnerische Nachweis ist im Rahmen des baurechtlich erforderlichen Schallschutznachweises gemäß Landesbauordnung (LBO) zu führen.

Darüber hinausgehende Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 8. Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich der Änderung sind keine Altlasten bekannt. Die Überprüfung hinsichtlich einer Kampfmittelbelastung ist vor Baubeginn erforderlich.

## 9. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Dennoch wird ein Hinweis auf den Umgang mit eventuellen Funden auf dem Bebauungsplan aufgenommen.

## 10. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Coesfeld entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes - außer den allgemeinen Verwaltungskosten - keine Investitionskosten.

## 11. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,25 ha, die sich folgendermaßen in die Einzelnutzung gliedert:

1. Wohnbaufläche	2.103,00 m <sup>2</sup>	-	85 %
2. Grünflächen	294,00 m <sup>2</sup>	-	12 %
3. <u>Fläche für Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte</u>	<u>78,00 m<sup>2</sup></u>	-	<u>3 %</u>
4. Gesamtfläche	2.475,00 m <sup>2</sup>	-	100 %

## 12. Bodenordnung

Die Bodenordnung erfolgt im Wege der Katasterfortschreibung.

Coesfeld, 08. März 2006

Architekturbüro Thume  
Druffels Weg 5, 48653 Coesfeld  
☎ 02541 / 981230 - Fax: 02541 / 981231



Dipl.-Ing. Architekt Gerold Thume