



## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7**

### **"Am Bühlbach" (Coesfeld-Lette)**

**9. Änderung, 25. Mai 2007**

## **Inhalt**

### **1 Vorbemerkungen**

### **2 Städtebauliche Planung**

- 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.2 Anlass und Ziele der Planung

### **3 Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung sowie mit dem Flächennutzungsplan**

- 3.1 Raumordnung und Landesplanung
- 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung  
- Flächennutzungsplan –

### **4 Planungsumfang**

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Höchstzahl der Wohnungen
- 4.4 Nebenanlagen
- 4.5 Materialien und Farbgebung
- 4.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4.7 Altlasten und Kampfmittel

### **5 Verkehr**

- 5.1 Art und Umfang der Verkehrswege
- 5.2 Veränderung durch die Planung
- 5.3 Ruhender Verkehr

### **6 Ver- und Entsorgung**

- 6.1 Wasserversorgung
- 6.2 Schmutzwasserentsorgung
- 6.3 Unbelastetes Niederschlagswasser
- 6.4 Löschwasserversorgung
- 6.5 Abfallbeseitigung
- 6.6 Elektrizität und Gas
- 6.7 Kommunikation

### **7 Immissionsschutz**

### **8 Natur und Landschaft**

### **9 Städtebauliche Zahlenwerte**

### **10 Kosten der Planung**

### **11 Anlagen**

## 1. Vorbemerkungen

Aufgrund des § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV, NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2006 (GV, NRW S. 615) und den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV, NRW S. 245), hat der Rat der Stadt Coesfeld am 09.02.2006 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 gemäß § 10 BauGB beschlossen.

## 2. Städtebauliche Planung

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Bühlbach" liegt ca. 5,5 km vom Kernbereich der Stadt Coesfeld entfernt im Ortsteil Lette und umfasst eine Fläche von ca. 9.556 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich wird

- im Nordwesten von der Verkehrsfläche der Bahnhofsallee
- im Südwesten bzw. Nordosten von einer bestehenden Wohnbebauung
- im Südosten von der Verkehrsfläche der Lindenstraße

begrenzt.

Insgesamt umfasst das Plangebiet die nachstehend bezeichneten Flurstücke:

Gemarkung Coesfeld, Flur 19, Flurstück 118 und 249 (teilweise).

Die detaillierte Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Bahnhofsallee und über die Lindenstraße.

## 2.2 Anlass und Ziele der Planung

Wesentliches Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist

- die geänderte Festsetzungen für die ausgewiesenen Wohnbauflächen (WA) zur Bereicherung des aktuellen Wohnungsmarktes in Form von Einzel- und Doppelhäusern in zentraler Lage von Coesfeld-Lette;
- die Aufnahme und Fortführung der in der Nachbarschaft bestehenden Wohnformen sowie
- die Attraktivitätssteigerung des Ortes als Wohnstandort.

### Ziele der Wohngebietsausweisung

Die Situation erfordert z.Zt., nach Analysen des Marktes keinen erhöhten, konzentrierten Geschoßwohnungsbau, sondern vielmehr die Schaffung von preiswertem Wohnungsbau in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern in stadtnaher Lage für junge Familien.

Der hier anstehende Standort ist aus der Sicht der Wohnbauentwicklung aus folgenden Gründen als sehr günstig zu bezeichnen:

- die Nähe zum Ortskern Lette,
- die Entfernung zu den Grundeinrichtungen,
- Nutzung vorhandener Verkehrsanlagen und
- Nutzung der vorhandenen Abwasseranlagen und Versorgungseinrichtungen. Dadurch sind die vorgesehenen Änderungen für das eigentliche Plangebiet kostengünstig.

Aufgrund der zentralen Lage zum Ortskern Lette eignet sich die anstehende Grundstücksfläche insbesondere für den Wohnungsbau. Insoweit sind unter Beachtung der Einfügungskriterien zur Nachbarschaft eingeschossige Wohngebäude vorgesehen, die in klarer städtebaulicher Gliederung sowohl im Bereich der Erschließungsstraßen als auch für den inneren Bereich die ortstypischen Gegebenheiten berücksichtigen.

Die Errichtung von ca. 12 Häusern in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern sind geplant. Sie sollen in erster Linie vor allem Familien mit Kindern, die den unmittelbaren Kontakt mit den öffentlichen und privaten Einrichtungen des Ortskerns halten wollen, dienen.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Parkanlage mit der Zweckbestimmung "Festplatz" im Norden des Geltungsbereiches kann von den ortsansässigen Vereinen und Verbänden für öffentliche Veranstaltungen genutzt werden.

### **3 Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie mit dem Flächennutzungsplan**

#### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

Die Stadt Coesfeld hat mit seinem Ortsteil Lette, rd. 36.500 Einwohner. Im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) von 1995 ist Coesfeld als Mittelzentrum und als Schnittpunkt mehrerer Entwicklungsachsen dargestellt. Als Zentrum einer Teilregion versorgt die Stadt einen Einzugsbereich von über 100.000 Einwohnern. Coesfeld ist ein gehobenes Mittelzentrum im westlichen Münsterland und damit wichtiger zentraler Ort zwischen den Mittelzentren Bocholt und Rheine sowie dem Oberzentrum Münster.

Die regionale Ausrichtung der Stadt wird auch deutlich in den guten Verkehrsanbindungen. So bestehen über die B 525 hervorragende Verbindungen zur A 31 und A 43 sowie über die B 474 ebenfalls gute Anbindungen an die A 43. Im öffentlichen Personennahverkehr bestehen mit dem Verknüpfungspunkt Bus - Schiene und den Anbindungen im Stundentakt an die Mittel- und Oberzentren des umliegenden Raumes wichtige und ausbaufähige Verknüpfungen.

Die sich aus der vorstehenden Darstellung ergebenden Aufgaben und Funktionen für die Stadt und das Umland berücksichtigt auch der Gebietsentwicklungsplan „Teilabschnitt Westmünsterland“. Er stellt für das Plangebiet einen Wohnsiedlungsbereich dar.

Auch die jetzt vorgesehene Änderung berücksichtigt die oben genannten Vorgaben.

#### **3.2 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan -**

Der heute gültige Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt den gesamten Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule bzw. öffentliche Verwaltung) dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, so dass dieser Bereich zukünftig als Wohnbaufläche ausgewiesen wird.

### **4. Planungsumfang**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Wohnbaugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel, ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, das sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert. Die ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen -sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen- werden ausgeschlossen, weil sie in dem kleinteilig strukturierten Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Bebauungsplangebietes einheitlich auf 0,4 festgesetzt

Um ein harmonisches Wohnquartier zu erzeugen, werden die Gebäudehöhen über die Höhe der Oberkante Fußboden Erdgeschoss und den Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Bezugsbasis der Oberkante Fußboden Erdgeschoss ist jeweils die Oberkante der mittig vor dem Grundstück liegenden fertig ausgebauten Erschließungsstraße.

Die Höhenfestsetzungen sowie die festgesetzte Dachform im WA Gebiet ermöglichen eine für den Ort typische eingeschossige Bauweise mit Satteldächern.

#### 4.3 Höchstzahl der Wohnungen

Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte wird die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude (Einzelhaus/Doppelhaushälfte) im WA Gebiet auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt.

#### 4.4 Nebenanlagen

Zur Aufwertung des Wohnumfeldes werden Nebenanlagen im Bereich der Vorgartenfläche (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze) ausgeschlossen.

#### 4.5 Materialien und Farbgebung

Um ein architektonisch harmonisches Erscheinungsbild zu erhalten werden die Materialien im Plangebiet wie folgt festgesetzt:

- Außenwandflächen müssen aus Verblendmauerwerk oder Putz bestehen. Untergeordnete Flächen können bis zu 30% der Außenwandfläche mit anderen Materialien gestaltet werden.  
Farbe des Verblenders: rot, braun, anthrazit  
Farbe des Putzes: rot, weiß, grau
- Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln zu erfolgen.  
Dachfarbe: rot, braun, anthrazit, schwarz

Um einen optischen Zusammenhang bei Doppelhäusern zu erreichen müssen die Fassaden und die Dacheindeckungen im Material und im Farbton gleich sein. Garagen und andere Nebengebäude haben sich in der Farbgebung und in den Materialien dem dazugehörigen Hauptgebäude anzupassen.

Hochglänzende Materialien werden aus den o.g. Gründen ausgeschlossen.

#### 4.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes sind bisher nicht bekannt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach dem Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden.

#### 4.7 Altlasten und Kampfmittel

Im Bereich der asphaltierten Schulhoffläche wurden vom Ingenieurbüro Urbanski & Versmold Bohrkerne entnommen und hinsichtlich Steinkohlenpech (Teer) untersucht. Bei der Prüfung (Prüfbericht AsS 13/04/1657 vom 07.07.04) wurde festgestellt, dass das Ausbaumaterial in diesem Bereich teerhaltig ist. Im Zuge des geplanten Rückbaus wird der Asphalt vor Rechtskraft des Bebauungsplanes aufbereitet und fachgerecht entsorgt.

Bei der Auswertung der Luftbilder konnte der Kampfmittelbeseitigungsdienst im Geltungsbereich keine Bombenabwürfe, jedoch einen Schützengraben im nordöstlichen Bereich - parallel zum vorhandenen Fuß- und Radweg - erkennen. In diesem Bereich ist zwischen der bestehenden Baumgruppe vor Baubeginn eine Testsondierung in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst durchzuführen.

Auch Baumaßnahmen die nicht unmittelbar im Bereich des Schützengrabens liegen sollten mit der gebotenen Vorsicht durchgeführt werden, da ein Kampfmittelvorkommen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf weitere Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld zu verständigen.

### **5 Verkehr**

#### 5.1 Art und Umfang der Verkehrswege

Im Norden des Plangebietes verläuft die Bahnhofsallee und im Süden die Lindenstraße. Über diese Straßen ist das Plangebiet erschlossen und mit dem überörtlichen Straßennetz verbunden.

#### 5.2 Veränderung durch die Planung

Für den Planungsbereich ist ein klares und eindeutiges Erschließungssystem geplant.

Die im südwesten des Gebietes im Bereich des Festplatzes vorgesehene Wohnbebauung ist durch eine Stichstraße mit Anbindung an die Bahnhofsallee erschlossen. Diese Stichstraße wird zum Festplatz hin mit einer Baumreihe gefasst. Die im südosten des Gebietes vorgesehene Wohnbebauung ist durch zwei Stichstraßen mit Anbindung an die Lindenstraße erschlossen. Zwischen dem geplanten Wohnquartier und der bestehenden Baumallee an der Lindenstraße ist ein klar abgesetzter Fußweg vorgesehen.

Diese Erschließungskonzeption trägt dazu bei, dass in Bezug auf den Kfz-Verkehr Durchfahrmöglichkeiten nicht vorhanden sind und insoweit das Wohnquartier nur von den Bewohnern an- und abgefahren wird.

### 5.3 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den Privatgrundstücken. Stellplätze und Garagen sind aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der Durchgrünung des Wohngebietes nur im Bereich der bebaubaren Flächen oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

## 6. **Ver- und Entsorgung**

### 6.1 Wasserversorgung

Die Versorgung der Bauflächen in dem Gebiet des Bebauungsplanes mit Wasser wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen Versorgungsträgers gewährleistet.

### 6.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung (Abwasser) erfolgte über den vorhandenen bzw. in Teilbereichen neu zu schaffenden Mischwasserkanal. Über den Mischwasserkanal wird das Abwasser zur Kläranlage geleitet und dort abwassertechnisch behandelt. In der Kläranlage sind ausreichende Kapazitäten vorhanden.

### 6.3 Unbelastetes Niederschlagswasser

Aussagen über die Bodenverhältnisse und damit über die Versickerungsfähigkeit des Bodens können erst nach Erstellung eines Bodengutachtens getroffen werden.

Sollte eine gemeinwohlverträgliche Versickerung von Niederschlagswasser für das gesamte Bebauungsplangebiet nicht möglich sein, so ist das Niederschlagswasser in die vorh. Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Private Stellplätze sind - falls die Bodenverhältnisse eine schadlose Versickerung gewährleisten - mit wasserdurchlässigen Materialien (mit mindestens 25% Fugenanteil; z.B. wasserdurchlässigen Betonstein, Rasenfugenpflaster etc.) zu befestigen. Der dafür erforderliche Aufbau muss den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen und eine dauerhafte Versickerung ermöglichen.

### 6.4 Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt. Im Bereich Bahnhofsallee und Lindenstraße steht eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für mindestens zwei Stunden zur Verfügung. Natürliche Entnahmekquellen stehen nicht zur Verfügung.



## 6.5 Abfallbeseitigung

Durch Ortssatzung ist der Anschluss an die von der Stadt Coesfeld betriebene Müllabfuhr für alle Haushalte zwingend vorgeschrieben.

## 6.6 Elektrizität und Erdgas

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Gas obliegt den Stadtwerken Coesfeld GmbH. Die vorhandenen Leitungsnetze werden erweitert und ergänzt.

## 6.7 Kommunikation

Träger des Kommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom, deren Leitungsnetz entsprechend erweitert wird.

## 7 Immissionsschutz

Die Sicherstellung des Immissionsschutzes wird für die Festplatznutzung im Rahmen des durchzuführenden Erlaubnisverfahren nach Gaststättenrecht geprüft.

## 8 Natur und Landschaft

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet die Vorbereitung von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

In der Eingriffsbilanzierung (s. Anlage) werden Bestand und Planung miteinander verglichen. Hieraus ergibt sich ein geringes Defizit von 365,40 Minus-Ökopunkten. Dennoch kann davon ausgegangen, dass eine Kompensation der Beeinträchtigungen durch den baulichen Eingriff gegeben ist. Der Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 4 Landschaftsgesetz NW kann somit kompensiert werden - d. h. der Ausgleich des Eingriffes erfolgt innerhalb des Änderungsgebietes durch die Festsetzungen von Grünflächen und Pflanzgeboten.

Der Landschaftspflegerische Maßnahmenplan des Büros Raum & Form vom 14.05.2007 ist Bestandteil der Begründung und in der Anlage beigefügt.

## 9 Städtebauliche Zahlenwerte

<b>1</b>	<b>Geltungsbereichgröße</b>	<b>9.556 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
1.1	Grundstücksgröße (Bauland)	6.116 m <sup>2</sup>	64 %
1.2	Straßenfläche	718 m <sup>2</sup>	7,5 %
1.3	Fußwege (öffentlich)	302 m <sup>2</sup>	3 %
1.4	Festplatz (öffentlich)	2.420 m <sup>2</sup>	25,5 %

**10 Kosten der Planung**

Die Stadt Coesfeld wird mit dem Investor einen Vertrag abschließen, der u.a. die Kostenübernahme für die erforderlichen Erschließungsanlagen durch den Investor regelt.

**11 Anlagen / Bestandteil der Begründung**

Umweltbericht, Raum & Form - Büro für Grünplanung und Umweltentwicklung,  
Stand: 25.05.2007

Coesfeld, 25.05.2007

Stadt Coesfeld  
(im Auftrag)

Planverfasser

.....

.....