

**5. Änderung Bebauungsplan**      **Begründung**  
**Nr. 26 „Nonnenkamp“**      **– Entwurf –**

---

Stadt Coesfeld

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.2	Planverfahren	3	
1.3	Derzeitige Situation	4	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>4</b>	
<b>3</b>	<b>Änderungspunkte</b>	<b>4</b>	
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>6</b>	
4.1	Ruhender Verkehr	6	
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>6</b>	
<b>6</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>6</b>	
6.1	Ver- und Entsorgung	6	
6.2	Alllasten und Kampfmittelvorkommen	6	
6.3	Immissionsschutz	6	
6.4	Denkmalschutz	6	
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>7</b>	

## 1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 23.08.2007 den Beschluss zur Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 26 „Nonnenkamp“ gefasst.

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtbereich Coesfelds. Es wird begrenzt durch

- die Straße „Sitterstiege“ im Norden,
- den Fußweg von der Straße „Sitterstiege“ zur Straße „Am Eiskeller“ im Osten,
- landwirtschaftliche Flächen im Süden sowie
- die Grenze des Grundstücks Sitterstiege 14 im Westen.

Das Änderungsgebiet umfasst das Grundstück „Sitterstiege“ Nr. 18 (Flurstück Nr. 790, Flur 22).

### 1.1 Planungsanlass und Planungsziel

Das im Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nonnenkamp gelegene Grundstück besitzt eine Größe von ca. 3.000 qm und ist damit auch im Verhältnis zu den westlich und nördlich gelegenen Grundstücken unverhältnismäßig groß.

Die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl) sowie zu den überbaubaren Flächen lassen über das bestehende Gebäude hinaus keine weitere Bebauung des Grundstücks zu. Um im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine behutsame Nachverdichtung des bestehenden Baugebietes zu ermöglichen, wurde seitens der Eigentümer der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt, mit dem Ziel im westlichen Teil des Grundstücks ein bis zwei weitere Bauplätze zu schaffen.

### 1.2 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Stadt Coesfeld befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist im vorliegenden Fall gem. § 13 a (1) Nr. 1 BauGB zulässig, da der Änderungsbereich lediglich eine Größe von 3.000 qm besitzt und die insgesamt zulässige Grundfläche im Bebauungsplan Nr. 26 weniger als 20.000 qm beträgt.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche finden auf die vorliegende Bebauungsplanänderung die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne

des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **1.3 Derzeitige Situation**

Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes (siehe Pkt. 1.4) befindet sich die vorhandene Bebauung im Nordosten des Grundstücks. Die übrigen Flächen werden als Gartenflächen genutzt. In den Randbereichen – insbesondere nach Süden zur freien Landschaft – ist das Grundstück durch dichte Gehölzstreifen eingegrünt. Im Südosten des Grundstücks findet sich eine Teichanlage.

### **1.4 Planungsrechtliche Vorgaben**

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet „Reines Wohngebiet“ mit einer maximal eingeschossigen Bebauung in offener Bauweise fest. Die Grund- und Geschossflächenzahl sind gleichermaßen mit 0,1 festgesetzt. Die überbaubaren Flächen befinden sich im Nordosten des Grundstücks und umschließen das bestehende Gebäude mit geringem Spielraum.

In den nördlichen und östlichen Randbereichen setzt der Bebauungsplan zur „Sitterstiege“ und dem angrenzenden Fußweg Eingrünungsstreifen fest.

## **2 Städtebauliche Konzeption**

Die überbaubaren Flächen sollen nach Nordwesten erweitert werden, um im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung 1-2 zusätzliche Bauplätze zu ermöglichen.

Je nach Anzahl der Bauplätze würden Grundstücksgrößen zwischen 600 und 1.200 qm entstehen, wie sie in dem umgebenden Wohngebiet durchaus üblich sind.

Um eine – auch im Hinblick auf die zu versiegelnde Fläche – angemessene Bebauung zu gewährleisten, sollte die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl auf jeweils 0,3 erhöht werden. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO für „Reine Wohngebiete“ werden damit weiterhin unterschritten.

## **3 Änderungspunkte**

Um die planungsrechtlichen Möglichkeiten für die Schaffung weiterer Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes zu schaffen, ist die Änderung bzw. Aufhebung der folgenden zeichnerischen Festsetzungen erforderlich:

- **Verschiebung und Erweiterung der überbaubaren Flächen nach Nordwesten**

Die Erweiterung der überbaubaren Flächen ermöglicht eine behutsame Nachverdichtung innerhalb des Änderungsgebietes durch 1-2 zusätzliche Bauplätze.

Die vordere Baugrenze nimmt die Bauflucht des auf dem Grundstück vorhandenen Gebäudes auf. Die Lage der rückwärtigen Baugrenze orientiert sich dabei an dem bestehenden Nachbargebäude, um eine Beeinträchtigung der westlich angrenzenden Gartenflächen zu vermeiden.

- **Änderung der festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl**

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sahen für das Plangebiet aufgrund der verhältnismäßig großen Grundstücksgrößen eine Grund- und Geschossflächenzahl von 0,1 vor.

Im Hinblick auf die nunmehr geplante kleinteiligere Parzellierung des Grundstücks werden Grund- und Geschossflächenzahl jeweils mit 0,3 festgesetzt, um so eine wirtschaftliche Ausnutzung der künftigen Grundstücke zu ermöglichen.

- **Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 10: Die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung sind mit Ausnahme der notwendigen Grundstückszufahrten flächendeckend mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen.**

Mit dieser Festsetzung wird die Eingrünung der Baugrundstücke zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichergestellt und das bisher im Bebauungsplan verwandten heute aber ungebräuchlichen Planzeichen ersetzt.

- **Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 11: Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss bei Einzel- und Doppelhäusern 600 qm betragen, bei Hausgruppen 400 qm.**

Je nach Zahl der Bauplätze können im Änderungsbereich Grundstücksgrößen zwischen 600 und 1200 qm entstehen, die sich nach wie vor städtebaulich in die Struktur der umgebenden Bebauung einfügen.

Vor diesem Hintergrund ist eine Änderung der festgesetzten Mindestgröße der Grundstücke von bisher 700 qm für Einzel- und Doppelhäuser auf nunmehr 600 qm erforderlich.

#### **4 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Sitterstiege. Sonstige Belange der Erschließung sind nicht betroffen.

##### **4.1 Ruhender Verkehr**

Die gemäß der bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

#### **5 Natur und Landschaft**

Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich von Bebauungsplanverfahren, die der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB dienen und eine zulässige Geschossfläche von 20.000 qm nicht überschreiten, gelten gem. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs ist daher für das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.

#### **6 Sonstige Belange**

##### **6.1 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

Über das in der Straße Sitterstiege vorhandene Trinkwassernetz kann ein Volumen von 192 cbm/h zur Löschwasserversorgung bereitgestellt werden.

##### **6.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

Altlasten und/oder Kampfmittelvorkommen im Plangebiet sind nicht bekannt.

##### **6.3 Immissionsschutz**

Belange des Immissionsschutz sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

##### **6.4 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht unmittelbar betroffen.

Im Falle von kultur-historischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

**7 Flächenbilanz**

Gesamtfläche	0,3 ha	-	100,0 %
davon:			
Reines Wohngebiet	0,3 ha	-	100,0 %

Coesfeld, im September 2007  
WOLTERS PARTNER  
Architekten BDA · Stadtplaner  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld