



AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 117 „KORTE ENDE“

(einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB)

BEGRÜNDUNG

ENTWURF / JANUAR / 2008

Inhaltsverzeichnis

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

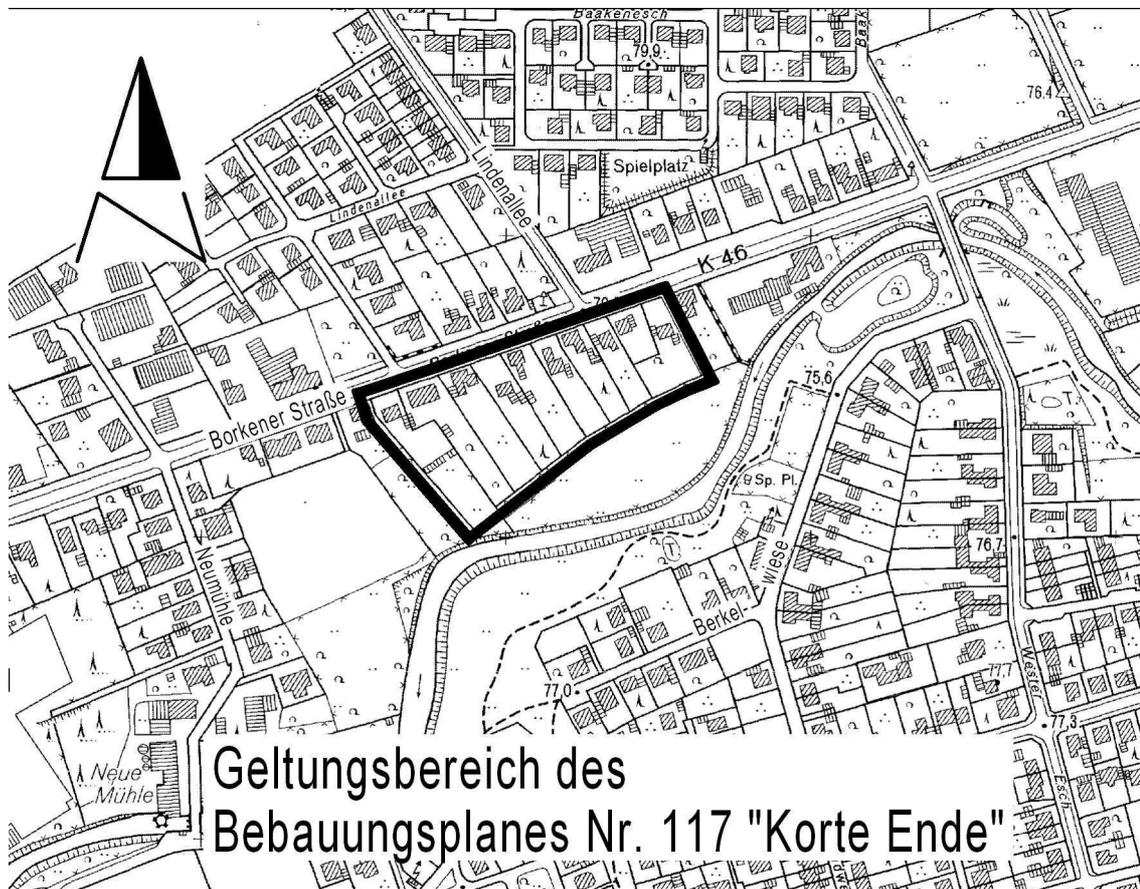
1. Einleitung und Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Westen der Stadt Coesfeld. Es hat eine Größe von ca. 1,5 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch die „Borkener Straße“ / K 46, im Osten durch die Grenze zwischen den Grundstücken „Borkener Straße“ 97 und 95, im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 777 (Gemarkung Coesfeld Stadt, Flur 7) und im Westen durch die Grenze zwischen den Grundstücken „Borkener Straße“ 115 und 117.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich.



Die Stadt Coesfeld hat die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 3 beschlossen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Rat der Stadt Coesfeld am 19/12/2007 gefasst.

Das Verfahren wird nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt.

Die Anwendung des Verfahrens ist zulässig, da die maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschritten wird und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Es gibt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) des BauGB genannten Schutzgüter.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden heute überwiegend als Wohnbauflächen bzw. Gartenflächen genutzt. In Teilbereichen handelt es sich auch um Flächen die als Grünland/Wiese Verwendung finden. Aufgrund der enormen Grundstücksgrößen, in der Regel deutlich über 1.000 m², ist auch aus städtebaulicher Sicht eine Nachfolgenutzung für die Freiflächen anzustreben.

Ziel des Bebauungsplanes ist es den Eigentümern die Möglichkeit zu eröffnen, durch die Stellung eines Bauantrages eine Bebauung in „zweiter Reihe“ zu erhalten. Dabei ist durch die Festsetzungen zu gewährleisten, dass die nutzbare Bautiefe auf ein Maß beschränkt wird, das eine Erschließung von der „Borkener Straße“ aus noch rechtfertigt.

2. Raumplanung / vorbereitende Bauleitplanung

Im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) von 1995 ist Coesfeld als Mittelzentrum dargestellt. Coesfeld ist Schnittpunkt mehrerer Entwicklungsachsen. Von der Zentralität her nimmt Coesfeld als Kreisstadt im westlichen Münsterland mit ca. 36.000 Einwohnern und einer Flächengröße von etwa 14.100 ha eine hervorgehobene Stellung ein. Die sich hieraus ergebenden Aufgaben und Funktionen für die Stadt und das Umland berücksichtigt der Gebietsentwicklungsplan „*Teilabschnitt Münsterland*“. Der Gebietsentwicklungsplan ist seit dem 25.11.1998 genehmigt. Er stellt für das Plangebiet einen Wohnsiedlungsbereich dar.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld weist den gesamten Bereich als Wohnbaufläche aus. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist somit gewährleistet.

3. Künftige bauliche Nutzung

Entsprechend den Ausweisungen im Gebietsentwicklungsplan und Flächennutzungsplan ist für die gesamte Fläche eine Wohnnutzung vorgesehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in den Randbereichen zur „Borkener Straße“ bereits heute Wohnhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser. Ein Grundstück an der „Borkener Straße“ ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Die rückwertig gelegenen Bereiche werden als Gartenland und Wiese genutzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind so ausgerichtet, dass sich die neu hinzukommenden Gebäude in die vorhandene Umgebung einfügen werden. Aufgrund des vorhandenen Umfeldes und der Vorgaben durch die übergeordneten Bauleitpläne, ist der gesamte Bereich als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Da es sich um einen „einfachen Bebauungsplan“ handelt, wird die Zulässigkeit einzelner Vorhaben im Rahmen der Bauantragstellung unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 34 BauGB geprüft. Die dort genannten Kriterien werden nach aktueller Einschätzung ausschließlich zu Wohnnutzungen führen.

In südlicher Richtung endet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an den heute vorhandenen Parzellengrenzen. Der Abstand zwischen dieser Linie und der Berkel variiert zwischen 15,00 und 60,00 m. Die südliche Baugrenze hat in diesem Bereich einen Abstand von mind. 37,00 m zur Böschungsoberkante. Das Plangebiet grenzt nicht direkt an die Berkel. Die dazwischen liegende Parzelle ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Rahmen des „Berkelauenprogrammes“ kann damit das Ziel weiter verfolgt werden das dortige Grünland zu erhalten und zu optimieren. Zur Verdeutlichung liegt ein Kartenauszug aus dem Berkelauenkonzept als Anlage zur Begründung bei.

Aufgrund des in Richtung „Borkener Straße“ deutlich ansteigenden Geländes und der in Gegenrichtung vorhandenen, tiefer liegenden Flächen ist nach den heute vorliegenden Unterlagen davon auszugehen, dass eine Gefährdung der geplanten Wohngebäude durch Überschwemmung ausgeschlossen ist. Diese Einschätzung wird durch die Anwohner bestätigt. Weiterhin ist in der Örtlichkeit an den südlichen Grundstücksgrenzen ein deutlicher Höhengsprung aufgrund von Bodenauffüllungen vorzufinden.

Die Grenze des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes verläuft derzeit im Bereich der südlichen Bebauungsplanabgrenzung. Bei dem zurzeit laufenden Verfahren zur „Neufestsetzung der Überschwemmungsbereiche“ wird sich diese Linie deutlich in Richtung Berkel verschieben und zukünftig in etwa im Bereich der Uferböschung verlaufen.

Das Plangebiet grenzt direkt an die „Borkener Straße“. Die neu entstehenden Wohngrundstücke werden über die vorhandenen Grundstücke an die Verkehrsflächen angebunden. Weitere Einzelheiten hierzu sind auch dem Punkt *Verkehr und Erschließung* zu entnehmen.

Aufgrund der Nähe der vorhandenen Baukörper zur „Borkener Straße“ ist mit Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr zu rechnen. Die Notwendigkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen kann aufgrund der Untersuchungsergebnisse aus dem unmittelbar angrenzenden Baugebiet „Neumühle“ ausgeschlossen werden.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind jedoch passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthalts- und Schlafräume erforderlich. Durch die Nutzung geeigneter Baumaterialien, bei Einhaltung der Empfehlungen zur Verwendung von Lärmschutzgrundrissen (Anordnung der Schlaf- und Aufenthaltsräume an der der „Borkener Straße“ abgewandten Seite) oder durch die Verwendung von schallgedämmten, evtl. fensterunabhängigen Lüftungen für Schlafräume, können die Richtwerte eingehalten werden. Im Rahmen des Bauantrages kann die Baugenehmigungsbehörde bei Bedarf einen entsprechenden Nachweis fordern.

Hinsichtlich des angrenzenden Gewerbetriebes ist zu berücksichtigen, dass für das Grundstück zwischen dem KFZ-Betrieb und der östlichen Gebietsabgrenzung eine Baugenehmigung für eine „mischgebietsverträgliche Nutzung“ vorliegt. Beeinträchtigungen sind aus diesem Grund nicht zu erwarten.

Weitergehende Regelungen zum Immissionsschutz sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die sicherstellen, dass die nach Landesbauordnung NRW erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden, gleichzeitig aber Baukörper entstehen können, die sich an den aktuellen Anforderungen an moderne funktionale Gebäude orientieren.

Die Beschränkung auf Einzelhäuser resultiert aus dem vorhandenen Umfeld und dem Ziel eine unangemessene und städtebaulich bedenkliche Verdichtung in diesem Bereich auszuschließen. Der naturnahe Charakter des vorhandenen Grünlandes im direkten Umfeld und im Randbereich der Berkel soll nicht durch eine heranrückende Bebauung übermäßig beeinträchtigt werden.

Da keine neuen Verkehrsflächen geplant sind und die Erschließung der neu entstehenden Grundstücke über die bereits vorhandenen Parzellen erfolgen wird, ist die nutzbare Bautiefe auf ein städtebaulich vertretbares und unbedenkliches Maß zu beschränken. Dies geschieht durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Tiefe der Baugrenze, gemessen von der „Borkener Straße“, ist auf max. 56,00 m beschränkt. Damit können die südlich gelegenen Grün- und Freiflächen in jedem Fall erhalten werden.

Zusammen mit der Festlegung von Mindestgrundstücksgrößen wird die Absicht nur eine zusätzliche Häuserreihe im rückwärtigen Bereich zuzulassen abgesichert. Eine dritte Häuserreihe wäre aus städtebaulicher Sicht nicht akzeptabel. Die Festsetzungen begründen sich mit der Absicht eine unangemessene bauliche Verdichtung in diesem Bereich auszuschließen.

Aufgrund der Notwendigkeit des Nachweises des „Einfügens nach § 34 BauGB“ ist die Einhaltung der im Umfeld vorhandenen Höhen und des Erscheinungsbildes sichergestellt.

Die Entwässerung der neu entstehenden Baugrundstücke wird durch Anschluss an den in der „Borkener Straße“ verlaufenden Mischwasserkanal erfolgen. Details sind im Rahmen der Vorbereitung der Baumaßnahme mit dem Abwasserwerk der Stadt Coesfeld zu erörtern.

Einzelheiten sind unter dem Punkt *Ver- und Entsorgung* zu finden.

Weitergehende Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Baukörperformen oder zu den Materialien werden nicht getroffen. Im Rahmen des Bauantrages ist zu prüfen ob sich die neu geplanten Baukörper in das vorhandene Umfeld einfügen. Die Entstehung von Fremdkörpern oder ortsuntypischen Gestaltungselementen ist damit ausgeschlossen.

Aufgrund der räumlichen Lage und der durch den Bebauungsplan vorgegebenen Einschränkungen ist sichergestellt, dass zukünftig keine über das zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen und damit keine besonderen umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

4. Verkehr und Erschließung

Alle Grundstücke werden heute wie auch zukünftig von der „Borkener Straße“ erschlossen. D. h. für die rückwertig gelegenen Flächen ist die Erreichbarkeit durch entsprechende Flächenzuordnungen oder durch die Eintragung von Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) durch die Eigentümer zu sichern und im Rahmen der Bauantragstellung zu belegen.

Die Ausweisung von zusätzlichen Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen aber auch nicht erforderlich, da die zusätzliche Nutzung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf lediglich ein weiteres, rückwertig gelegenes Grundstück beschränkt ist.

5. Ver- und Entsorgung des Gebietes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine grundlegenden Änderungen des Entsorgungssystems erforderlich. Die Leitungen sind auf den Privatgrundstücken in Abstimmung mit den Versorgungsträgern zu ergänzen.

Die Grundstücke sind an den Mischwasserkanal in der „Borkener Straße“ anzuschließen. Da langfristig lediglich ca. 10 weitere Grundstücke / Baukörper geplant sind, ist nach aktueller Einschätzung das vorhandene Mischwassersystem hydraulisch in der Lage, das durch die Erschließung zusätzlich anfallende Abwasser, schadlos abzuführen. Da es sich um eine vor 1996 genehmigte Kanalnetzplanung handelt, sind keine weiteren Festsetzungen im Sinne des § 51a Landeswassergesetz (LWG) vorgesehen. Falls durch die zukünftigen Eigentümer eine Versickerung des unbelasteten Regenwassers angestrebt wird, sind entsprechende Nachweise und Abstimmungen mit den Fachbehörden im Zusammenhang mit der Bauantragstellung erforderlich.

Die Abfallbeseitigung ist durch eine städtische Satzung geregelt. Die Müllgefäße werden von der „Borkener Straße“ aus entsorgt.

Das Bebauungsplangebiet ist über die in der „Borkener Straße“ bestehenden Versorgungseinrichtungen Gas, Wasser und Strom der Stadtwerke Coesfeld anzuschließen. Die Verlegung der Leitungen erfolgt auf den privaten Grundstücksflächen. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist durch die Bauherrn und deren Architekten eine Abstimmung mit allen Versorgungsträgern zur Koordinierung der Maßnahmen erforderlich.

Die Löschwasserversorgung ist im hier notwendigen Grundschutz (48m³/h) sichergestellt. Im Nahbereich (mittlere Entfernung ca. 100m) steht die Berkel als natürliche Entnahmekstelle zur Verfügung. Darüber hinaus befinden sich in der „Borkener Straße“ Trinkwasserleitungen, die zusätzlich im Normalfall eine Wassermenge von 192m³/h liefern können. Die Verhältnisse im Leitungsnetz können sich durch eine Reihe von Maßnahmen, die auch durch außerhalb der Unternehmen liegenden Umstände bedingt sein können, ändern. Aus diesem Grund übernehmen die Stadtwerke keine grundsätzliche Gewährleistung für eine störungsfreie Versorgung des Gebietes.

6. Eingriff in Natur und Landschaft

Aufgrund der geringen Größe, der zulässigen Grundfläche und der räumlichen Lage finden die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB (beschleunigtes Verfahren) Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Weitere Berechnungen oder Regelungen zum Eingriff in Natur und Landschaft sind damit nicht erforderlich.

7. Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Die Überprüfung des Gebietes durch den Kampfmittelräumdienst ist bereits erfolgt. Der Kampfmittelräumdienst hat bestätigt, dass keine Kampfmittelgefährdung vorliegt.

8. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

9. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Coesfeld entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Investitionskosten.

10. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,5 ha. Die Fläche wird insgesamt als Wohnbaufläche genutzt.

11. Bodenordnung

Die Bodenordnung erfolgt im Wege der Katasterfortschreibung. Die Flächen befinden sich insgesamt in Privateigentum.

12. Umweltbericht

Aufgrund des angewendeten Verfahrens nach § 13a BauGB kann nach der geltenden Rechtslage von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden.

Stadtverwaltung Coesfeld
Aufgestellt im Januar 2008

Der Bürgermeister
Fachbereich 60 -Planung, Bauordnung, Verkehr-

im Auftrag

Martin Richter

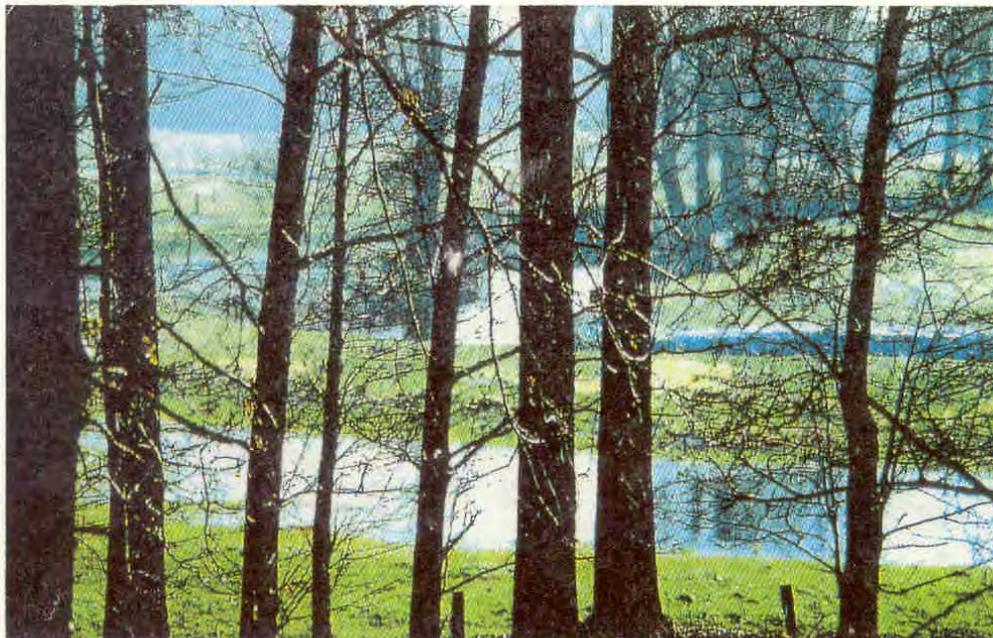
Kreis Borken - Kreis Coesfeld - Land NRW

AUSZUG

Gewässerauenprogramm NRW

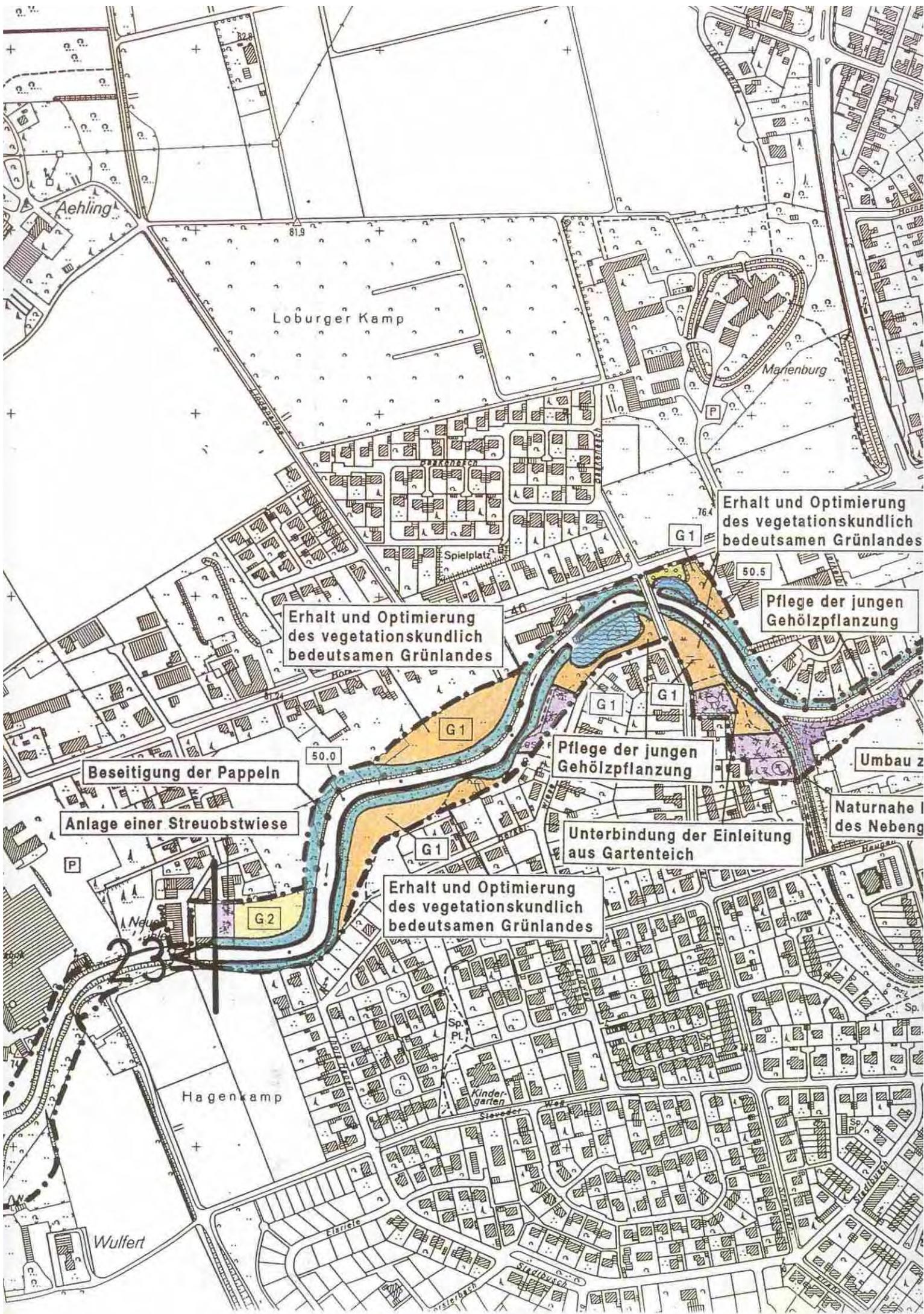
Projekt Berkel

Berkelauenkonzept



Projektleitung: Bezirksregierung Münster

Erarbeitung: Kernarbeitsgruppe



Erhalt und Optimierung
des vegetationskundlich
bedeutsamen Grünlandes

Erhalt und Optimierung
des vegetationskundlich
bedeutsamen Grünlandes

Pflege der jungen
Gehölzpflanzung

Beseitigung der Pappeln

Pflege der jungen
Gehölzpflanzung

Umbau z

Anlage einer Streuobstwiese

Unterbindung der Einleitung
aus Gartenteich

Naturnahe l
des Nebeng

Erhalt und Optimierung
des vegetationskundlich
bedeutsamen Grünlandes

Hagenkamp

Wulfert