

BEGRÜNDUNG

14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Druffels Feld“

-Teilbereich **A** -Akazienweg-

-Teilbereich **B** -Lärchenweg/Stadthagen/Buchenweg-

INHALTSVERZEICHNIS

1. ÄNDERUNGSBEREICH
2. ALLGEMEINES
3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION
4. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION
FESTSETZUNGEN
5. ERSCHLIESSUNG,
VER- UND ENTSORGUNG / LÖSCHWASSER
6. NATUR UND LANDSCHAFT
7. ALTLASTEN, KAMPFMITTEL
8. DENKMALSCHUTZ

1. ÄNDERUNGSBEREICH

Die Flächen befinden sich im süd-östlichen Bereich des Stadtgebietes. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt ca. 2,0 km. Aus den Unterlagen ist abzulesen, dass es sich bei dem Gesamtgebiet mit einer ungefähren Größe von 33 ha um einen relativ großen zusammenhängenden Stadtteil handelt. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1965 rechtskräftig.

Die 14. Änderung des Bebauungsplanes betrifft nicht die gesamte Fläche sondern zwei Teilbereiche, die in dem beigefügten Übersichtsplan abzulesen sind.

Die Geltungsbereiche werden wie folgt umgrenzt:

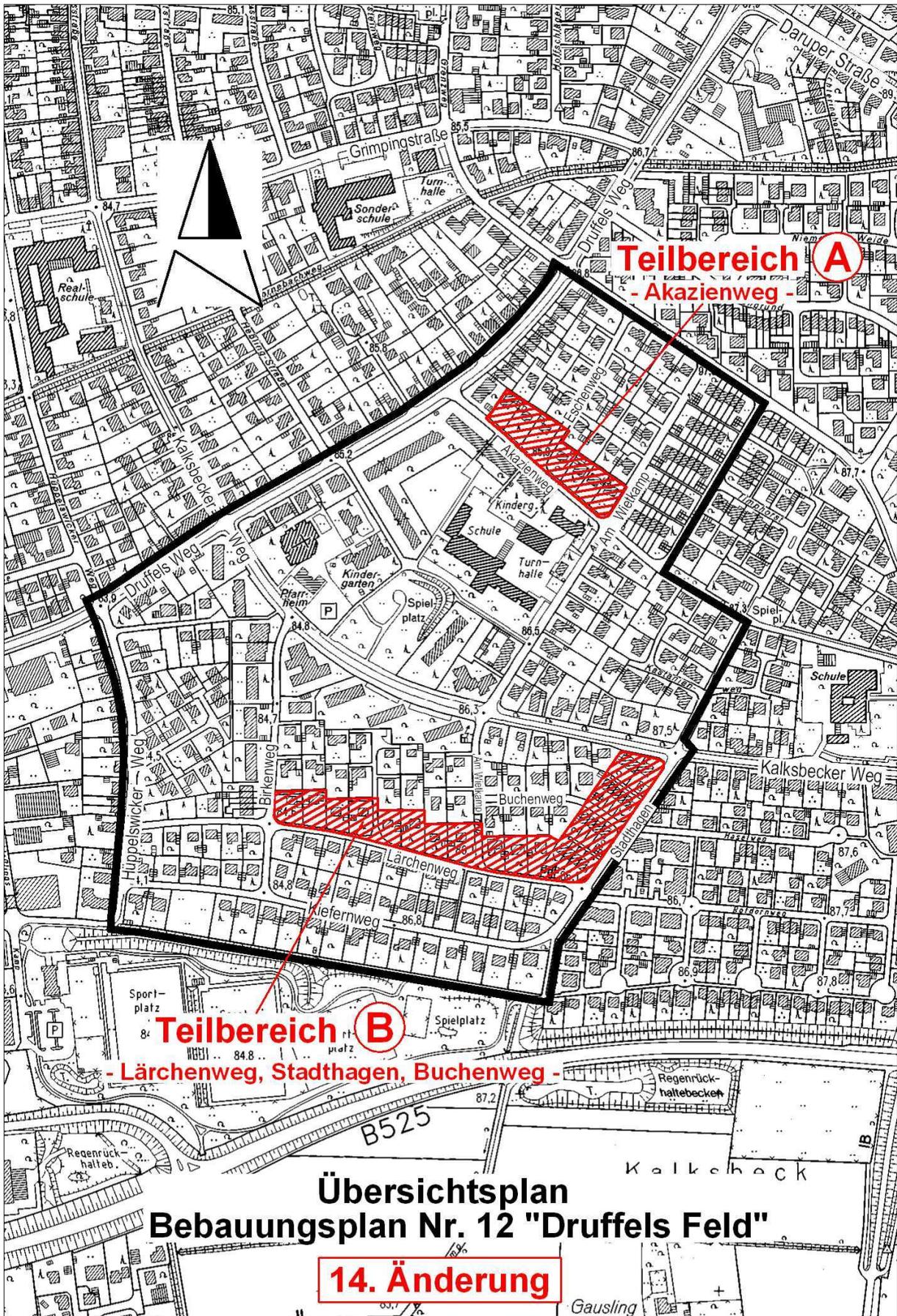
Teilbereich A -Akazienweg-

Im Norden durch die nördliche Grenze des Grundstücks *Akazienweg 3*, im Osten durch die westlichen Grenzen der Grundstücke *Eschenweg 16-13* und *Am Wietkamp 12+10*, im Süden durch die südliche Grenze des Grundstücks *Am Wietkamp 14* und im Westen durch die Straße *Akazienweg*.

Teilbereich B -Lärchenweg/Stadthagen/Buchenweg-

Im Norden durch den *Kalksbecker Weg* und durch die nördlichen Grenzen der Grundstücke nördlich des *Lärchenweges* (zwischen *Birkenweg* und *Stadthagen*), im Osten durch die Straße *Stadthagen* im Süden durch die Straße *Lärchenweg* und im Westen durch die Straße *Birkenweg*.

Die genauen Abgrenzungen sind aus dem Übersichtsplan ersichtlich.



2. ALLGEMEINES / PLANVERFAHREN

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 13.07.2010 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Druffels Feld“ beschlossen um die zukünftige Nutzung der Grundstücke in den Änderungsbereichen vorzubereiten und zu leiten. Aufgrund des vorhandenen Bedarfs, der durch verschiedene Anwohner deutlich gemacht wurde und aufgrund der Verpflichtung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes unumgänglich. Es ist beabsichtigt für die überwiegend sehr großen Grundstücke -teilweise mit über 1.000 m² Fläche- eine zusätzliche Bebauung bis zu einem städtebaulich vertretbaren Umfang zu ermöglichen. Weiterhin besteht nach heutigen Gesichtspunkten die Notwendigkeit im Teilbereich B den durch den Bebauungsplan ausgeschlossenen Dachgeschossausbau in vertretbarem Rahmen zu ermöglichen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird auf die Teile A und B beschränkt, da nur für diese Flächen durch die Anwohner ein entsprechender Bedarf gesehen wird. Dieser Punkt wurde mehrfach öffentlich diskutiert und abgefragt. Für die weiteren Bereiche besteht derzeit auch aus stadtplanerischen Gesichtspunkten kein Handlungsbedarf.

Der Teilbereich A hat eine Gesamtgröße von ca. 5,8 ha. Der Teilbereich B umfasst eine Fläche von ca. 16,8 ha.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB). Die Anwendung ist möglich, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Die gem. § 13 BauGB genannten Voraussetzungen zur vereinfachten Änderung, nämlich:

- die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- die Nichtbegründung von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht und
- keine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000

liegen für geplante Änderung vor.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB gegeben.

Gem. § 13 (3) wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB nicht erforderlich.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

Im wirksamen Flächennutzungsplan, der aus den übergeordneten Bauleitplänen entwickelt wurde, sind die von der Änderung betroffenen Bereich insgesamt als Wohnbauflächen ausgewiesen. Damit sind die Vorgaben des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

4. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION FESTSETZUNGEN UND ÄNDERUNGEN

Die wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen, die ursprünglich als Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Druffels Feld“ gedient haben, sind trotz verschiedenster Änderungen in vielen Teilbereichen noch bis heute wahrzunehmen.

Aufgrund aktueller Entwicklungen sind für den **Teilbereich A** folgende Änderungen geplant:

Als **Art der baulichen Nutzung** wird die Festsetzung (WS) Kleinsiedlungsgebiet zugunsten der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) aufgegeben bzw. angepasst. Kleinsiedlungsgebiete sind geprägt durch große Nutzgärten oder landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen in Kombination mit gewerblichen Nutzungen – eine in den 1960iger Jahren noch verbreitete Nutzungsstruktur. Diese Zielstellung ist in dem Gebiet nicht umgesetzt worden bzw. Nutzgärten sind zu Wohngärten umgewandelt worden. Da der südliche Änderungsbereich (Grundstück *Am Wietkamp*) bereits 1965 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde, ist eine Weiterentwicklung in dieser Richtung sinnvoll. Allerdings mit dem Ausschluss einzelner, gebietsuntypischer und störender Nutzungen wie z. B. Gewerbebetriebe, Tankstellen, Verwaltungen oder Gartenbaubetriebe. Der Ausschluss erfolgt um der im Umfeld überwiegend vorhandenen Wohnnutzung gerecht zu werden und unzumutbare Beeinträchtigungen auszuschließen. Weiterhin stehen keine ausreichenden Grundstücksflächen für derartige Nutzungen zur Verfügung.

Die Festsetzung zur **Traufhöhe** ist an die aktuellen Formulierungen angepasst worden, um hier eindeutige Bezugspunkte festzulegen. Im Ergebnis werden mit dieser Festsetzung ähnliche Baukörper wie heute in dem Gebiet vorhanden entstehen können.

Weiterhin ist jetzt durch die geänderte Festsetzung zur **Einfriedigung** der Grundstücke und zu den **Garagen** und **untergeordneten baulichen Anlagen** sichergestellt, dass die sogenannten „halböffentlichen Bereiche“ oder Vorgartenzonen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der nächstliegende Baugrenze von gebietsuntypischen Entwicklungen (Errichtung von baulichen Anlagen oder unverhältnismäßige Zaunanlagen) verschont bleiben. Derzeit sind dort im Änderungsbereich keine städtebaulich bedenklichen baulichen Anlagen vorhanden. Die Eingrünung mit Hecken oder die Kombination von Hecken und Zäunen ist bislang verträglich umgesetzt worden und soll dementsprechend weitergeführt werden.

Die Regelung bezüglich der von den Festsetzungen **abweichenden Dachneigungen** für untergeordnete bauliche Anlagen ist ein übliches Zugeständnis an das Erscheinungsbild von Nebenanlagen innerhalb der Baugebiete. Unzumutbare Beeinträchtigungen sind daraus nicht zu erwarten.

Weitere Änderungen sind für den Teilbereich A nicht vorgesehen. Speziell die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) werden nicht verändert. Aufgrund der relativ großen Grundstücke bestehen für die Anlieger bei den geltenden Werten ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten. Eine Erhöhung der GRZ würde für die Umgebung zu einer städtebaulich nicht vertretbaren Verdichtung der Wohnbebauung führen. Die Anzahl der Vollgeschosse wird ebenfalls nicht verändert um den städtebaulichen Gesamteindruck nicht negativ zu verändern und den Nachbartschutz nicht erweiterungswilliger Eigentümer zu gewährleisten.

Für den **Teilbereich B** sind unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen folgende Änderungen geplant:

Als **Art der baulichen Nutzung** wird für eine Teilfläche am Lärchenweg die Festsetzung (WS) Kleinsiedlungsgebiet zugunsten der Festsetzung Reines Wohngebiet (WR) aktualisiert (analog Teilbereich A). Kleinsiedlungsgebiete sind geprägt durch große Nutzgärten oder landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen in Kombination mit gewerblichen Nutzungen. Diese Situation ist heute in dem Gebiet nicht mehr vorhanden. Da angrenzende Grundstücke bereits 1965 als Reine Wohngebiete festgesetzt wurden, ist eine Weiterentwicklung und Festsetzung in dieser Art erfolgt. Weiterhin stehen im Änderungsbereich auch keine ausreichenden Grundstücksflächen für eine Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet mehr zur Verfügung.

Die Festsetzung zur **Traufhöhe** ist an die aktuellen Formulierungen angepasst worden, um hier eindeutige Bezugspunkte festzulegen. Im Ergebnis werden mit dieser Festsetzung ähnliche Baukörper wie heute in dem Gebiet vorhanden entstehen können.

Weiterhin ist jetzt durch die geänderte Festsetzung zur **Einfriedigung** der Grundstücke und zu den **Garagen** und **untergeordneten baulichen Anlagen** sichergestellt, dass die sogenannten „halböffentlichen Bereiche“ oder Vorgartenzonen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der nächstliegende Baugrenze von untypischen Entwicklungen verschont bleiben. Derzeit sind dort im Änderungsbereich keine städtebaulich bedenklichen baulichen Anlagen vorhanden. Die Eingrünung mit Hecken oder die Kombination von Hecken und Zäunen ist heute verträglich umgesetzt worden.

Die Regelung bezüglich der von den Festsetzungen **abweichenden Dachneigungen** für untergeordnete bauliche Anlagen ist ein übliches Zugeständnis an das Erscheinungsbild von Nebenanlagen innerhalb der Baugebiete. Unzumutbare Beeinträchtigungen sind daraus nicht zu erwarten.

Weitere Änderungen haben sich für das Gebiet in dem zweigeschossige Reihenhäuser vorhanden sind -Baufeld F- ergeben. Bislang ist dort der **Dachgeschossausbau** durch den Bebauungsplan ausgeschlossen worden. Diese Regelung ist heute unter dem Gesichtspunkt eine weitere Wohnraumnutzung innerhalb bereits vorhandener Gebäudesubstanz zu erschließen nicht mehr gerechtfertigt.

Gleichwohl ist es Aufgabe des Bebauungsplanes für diesen Fall Festsetzungen zu erlassen, die sowohl die nachträgliche Nutzung im Dachgeschoss ermöglichen als auch die Einhaltung städtebaulicher Grundsätze gewährleisten. Auch ist der Nachbenschutz zu beachten, da es keine weiterreichenden Anfragen nach Dachausbauten gibt. Eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der Umgebung muss ausgeschlossen sein.

Zu diesem Zweck sind Vorgaben zu den möglichen Dachausbauten in den textlichen Festsetzungen aufgenommen worden. Diese Regelungsnotwendigkeit betrifft sowohl die Abmessungen der Dachaufbauten als auch die Vorgaben zu dem zulässigen Dachmaterial. Es ist beabsichtigt nur Gestaltungen zu ermöglichen, die sich in der Umgebung wiederfinden. Aus diesem Grund ist auch der Einbau von Dacheinschnitten, als gebietsuntypisches Element ausgeschlossen. Aufgrund der vorhandenen Hausgruppen, die heute noch eine gewisse Einheitlichkeit aufweisen, ist der Anspruch an das zukünftige Erscheinungsbild deutlich höher zu bewerten. Der Bebauungsplan muss Festsetzungen enthalten, die sicherstellen, dass die einzelnen Hausgruppen auch zukünftig einen gewissen Zusammenhalt erkennen lassen. Für den gesamten Änderungsbereich sind darüber hinaus die **überbaubaren Grundstücksflächen** erweitert worden. Damit sind insgesamt zusätzliche Baumöglichkeiten auf den vorhandenen Baugrundstücken entstanden. Bei den ursprünglichen Festsetzungen hat es größere zusammenhängende Bereiche gegeben, die nur als Gartenflächen genutzt werden konnten obwohl die Baugrundstücke insgesamt eine zusätzliche Bebauung vertragen hätten. Diese unverhältnismäßige Einschränkung ist durch die Verschiebung der **Baugrenzen** aufgehoben worden. Aufgrund der insgesamt sehr großzügigen räumlichen Situation resultieren daraus keine städtebaulichen Beeinträchtigungen. Bei den Hausgruppen im -Baufeld F- sind an den vorhandenen Gebäudefronten **Baulinien** festgesetzt. Damit wird der Erhalt der einheitlichen Gebäudeform sichergestellt. Eine Erweiterung wird im Gartenbereich durch eine großzügig festgelegte Baugrenze ermöglicht.

In diesem Bau Feld F befinden sich aneinandergebaute **Gemeinschaftsgaragen**, deren Erhalt durch die Ausweisung von Flächen zur Errichtung von Nebenanlagen (Garagen) sichergestellt wird. Angrenzend an die Giebelflächen der Hausgruppen sind teilweise ebenfalls zusätzliche Garagenbaukörper möglich.

Weitere Änderungen sind für den Teilbereich B nicht vorgesehen. Speziell die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) werden nicht verändert. Aufgrund der relativ großen Grundstücke bestehen für die Anlieger bei den geltenden Werten ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten. Eine Erhöhung der GRZ würde für die Umgebung zu einer städtebaulich nicht vertretbaren Verdichtung der Wohnbebauung führen.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird ebenfalls nicht verändert um den städtebaulichen Gesamteindruck nicht negativ zu verändern.

5. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG LÖSCHWASSER

Teilbereiche A + B

In beiden Teilbereichen sind die Straßen als Anlieger oder Wohnsammelstraßen endgültig hergestellt und grenzen unmittelbar an die betroffenen Baugrundstücke. Von dort sind die übergeordneten Straßen *Kalksbecker Weg* und *Druffels Weg* in unmittelbarer Nähe direkt zu erreichen.

Grundlegende Änderungen der Ver- oder Entsorgungssysteme sind in nicht geplant und erforderlich. Die Versorgung erfolgt durch die Stadtwerke und durch die Telekom. In den direkt angrenzenden Straßen sind Entwässerungssysteme vorhanden, in die das anfallende Schmutz- und Regenwasser abgeführt werden kann. Im Bereich Akazienweg ist im Trennsystem zu entwässern. Für den Teilbereich B ist eine Ableitung in den vorhandenen Mischwasserkanal möglich. Inwieweit eine Versickerung des unbelasteten Regenwassers erfolgen kann oder muss, ist mit den Fachbehörden im Rahmen der konkreten Genehmigungsplanung abzustimmen.

Die Abfallbeseitigung ist durch eine städtische Satzung geregelt. Der entstehende Abfall wird gemäß den Vorgaben der kommunalen Abfallbeseitigung ordnungsgemäß entsorgt.

Im Bereich Akazienweg / Druffelsweg befinden sich Wasserleitungen die lt. Löschwasserplan unter normalen Bedingungen eine Wassermenge von 192 m³/h liefern können.

Für den Bereich Lärchenweg und Stadthagen stehen Wassermengen von 96 m³/h zur Verfügung. Für die vorhandene Bebauung und für die geplanten Ergänzungen der Wohnbebauung ist eine Wassermenge von 48 m³/h erforderlich. Der notwendige Grundschutz ist somit sichergestellt. Die grundsätzliche Zustimmung zur Entnahme von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz wurde in dem Schreiben der Stadtwerke vom 10.12.1996 an die Stadt Coesfeld erteilt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Stadtwerke keine grundsätzliche Gewährleistung für eine störungsfreie Löschwasserversorgung übernommen werden kann. Natürliche oder alternative Entnahmekquellen stehen nicht zur Verfügung.

6. NATUR UND LANDSCHAFT

Teilbereiche A + B

Bei den Änderungsbereichen handelt es sich um gewachsene Wohngebiete in denen lediglich Erweiterungen und Ergänzungen der vorhandenen Bebauung vorgesehen sind. Die ursprüngliche Grundflächenzahl wird nicht erhöht, sodass im Sinne der Eingriffsregelung keine zusätzlichen versiegelten Flächen entstehen können und kein Ausgleich erforderlich wird.

Teilweise geht es auch nur um die zusätzliche Nutzung von bereits vorhandenen Dachräumen.

Das Änderungsverfahren erfolgt nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) als vereinfachtes Verfahren. Damit kann lt. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 abgesehen werden. Ein Umweltbericht ist danach ebenfalls nicht erforderlich.

Aufgrund der geringfügigen Änderungen sind keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7. ALTLASTEN, KAMPFMITTEL

In den Geltungsbereichen A+B sind keine Altlasten bekannt.

Eine Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst hat nur für einzelne Grundstücke stattgefunden. Die Notwendigkeit der Überprüfung ist für das jeweilige Grundstück zu prüfen.

8. DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

Aufgestellt:

Coesfeld, Mai 2010

Der Bürgermeister
FB 60 -Planung, Bauordnung u. Verkehr-

Im Auftrag



(Martin Richter)