

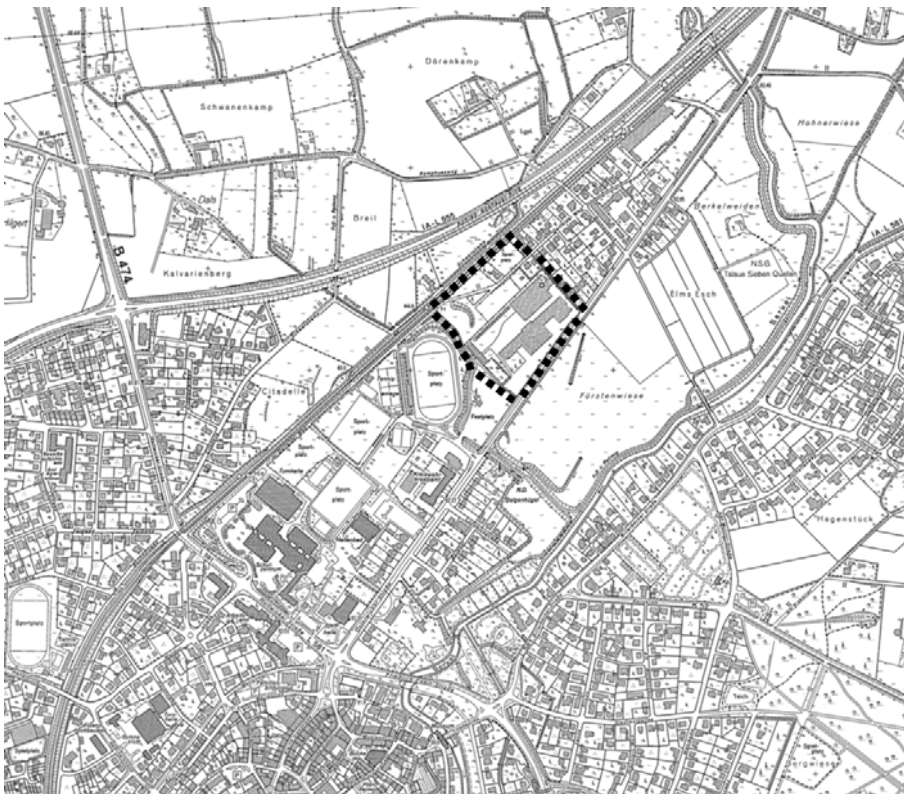
# Bebauungsplan Nr. 122

## „Wohnen am Kulturquartier“

### Begründung

Entwurf, Stand: 11.06.2010

Stadt Coesfeld



## Vorbemerkungen zum Planungsanlass

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsaufgaben und Planungsziel</b>	<b>4</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss / Planverfahren	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Planungsziel	5
1.4	Lage im Stadtraum und derzeitige Situation	5
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	6
1.5.1	Regionalplan	6
1.5.2	Flächennutzungsplan	6
1.5.3	Verbindliche Bauleitplanung	6
1.5.4	Landschaftsrechtliche Vorgaben	6
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>8</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.2.1	Bauweise und Geschossigkeit	8
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	9
3.2.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	9
3.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung / Ortsbild	10
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>11</b>
4.1	Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	11
4.2	Interne Erschließung	11
4.3	Ruhender Verkehr	12
4.4	Rad-/Fußwegenetz	12
4.5	Öffentlicher Personennahverkehr	13
<b>5</b>	<b>Belange des Freiraumes und der Umwelt</b>	<b>13</b>
5.1	Freiraumsituation	13
5.2	Festsetzungen zur Freiraumgestaltung	13
5.3	Eingriffsregelung	14
5.4	Artenschutz	14
5.5	NATURA 2000	15
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>15</b>
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung / Löschwasser	15
6.2	Abwasserentsorgung	16
6.3	Abfallentsorgung	16
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>16</b>
7.1	Sonstige Emittenten	17
<b>8</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Hinweise</b>	<b>17</b>
8.1	Denkmalschutz / Denkmalpflege	18
<b>9</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>18</b>
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>19</b>

## **Vorbemerkung zum Planungsanlass**

Die Stadt Coesfeld steht vor der dringenden Aufgabe, umgehend den konkreten Bedarf an Grundstücken für den Bau von Neubau-Einfamilienhäusern zu decken. Städtische Grundstücke stehen nicht mehr zur Verfügung. Auf dem privaten Markt hat die Stadt keinen Einfluss – auch dieser wird als sehr klein eingestuft. Mit dem demographischen Wandel zeichnet sich zwar künftig ein Angebot in den Baugebieten der 60-er und 70-er Jahre ab, das jedoch jetzt noch nicht die tatsächliche Lücke schließen kann.

Die Wohnraumförderung 2009 sieht für Coesfeld einen überdurchschnittlichen Bedarf auf dem Eigentumsmarkt und einen unterdurchschnittlichen auf dem Mietwohnungsmarkt.

Als allgemeines städtebauliches Entwicklungsziel soll kein weiterer Freiraumverbrauch in der freien Landschaft erfolgen, somit stehen die Innenverdichtung, besonders die Aktivierung von Gewerbebrachen und damit die Beseitigung städtebaulicher Missstände im Vordergrund.

Diese im Folgenden erläuterten Voraussetzungen sind für das im Nordosten der Innenstadt liegende ehemalige Gewerbegebiet an der Osterwicker Straße, nordöstlich des so genannten Kulturquartiers, gegeben.

Die Rahmenplanung 2005 „Kulturquartier Osterwicker Straße“ geht von einer Nachnutzung der Gewerbebrache für Wohnen aus.

Auch wenn für das Gelände alternativ die Standortgunst für weitere kulturelle oder sportliche Nutzungen offensichtlich scheint, kann für derartige Einrichtungen kein Bedarf mehr begründet werden. Somit sprechen Nachfrage / Bedarf und die Standortgunst in der Nähe der Innenstadt, des Konzerthauses und des Sportzentrums, sowie der künftige Bahnhaltepunkt am Schulzentrum für eine Wohnbauentwicklung des im Folgenden beschriebenen Planbereiches.

\* „Kulturallee Osterwicker Straße – Ergebnisse der Rahmenplanung“, Scheuven + Wachten, Dortmund im Auftrag der Stadt Coesfeld, 2005

## **1 Allgemeine Planungsaufgaben und Planungsziel**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss / Planverfahren**

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 23.03.2010 beschlossen, für den im Folgenden beschriebenen Planbereich den Bebauungsplan Nr. 122 „Wohnen am Kulturquartier“ nach den Vorschriften des BauGB aufzustellen, um, wie in der Vorbemerkung geschildert, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das künftige Wohnbauflächenangebot der Stadt Coesfeld zu schaffen.

Mit der folgenden Begründung soll die Aufstellung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen.

Da sich das Plangebiet im direkten Siedlungszusammenhang (Innenbereich) befindet und als Gewerbebrache zu bezeichnen ist, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen:

- Mit einer Fläche der zulässigen Grundfläche von rund 19.750 qm (Wohnbaufläche rund 3,95 ha, GRZ 0.4) und damit weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.
- Trotz der unmittelbaren Nähe zum östlich der Osterwicker Straße gelegenen FFH-Gebiet sind keine Beeinträchtigungen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu erwarten (vgl. Pkt. 5 Umweltbelange)

Ein Ausschlussgrund für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13 a (1) Satz 4 und 5 BauGB ist von daher nicht gegeben.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Coesfeld daher beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchzuführen.

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist somit entbehrlich.

Aufgrund der Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten daher als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Die im Bebauungsplan gem. § 9 (7) BauGB festgesetzten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umfassen die gem. Aufstellungsbeschluss vom 23.03.2010 in der Planzeichnung dargestellten Parzellen.

wurden nicht aufgeführt ???

Das Plangebiet (4,86 ha) wird begrenzt

- im Südosten durch die Osterwicker Straße
- im Südwesten durch das Sportzentrum und Parkplatz des Konzerthauses
- im Nordwesten durch die Bahnlinie Coesfeld – Münster und
- im Nordosten durch die bestehende Bebauung des Wohnquartieres Blomenesch.

## **1.3 Planungsziel**

Wie bereits in der Vorbemerkung erläutert, ist der Planungsanlass der kurzfristige Bedarf an neuen Wohnbaugrundstücken mit dem Ziel, junge Familien an Coesfeld zu binden und anzuziehen, um die Sozial- und Infrastruktur der Stadt ausgewogen zu erhalten.

Daher soll in dem nordöstlich der Innenstadt gelegenen Planbereich vorwiegend eine Eigenheimbebauung entstehen, mit unterschiedlichen Bauformen, die sich im Laufe der Realisierungszeit gegebenenfalls auch der geänderten Nachfrage anpassen können müssen.

Trotz einer robusten Struktur sollen insbesondere Leitlinien für ein anspruchsvolles Gestaltbild des gesamten Quartiers gesichert werden.

## **1.4 Lage im Stadtraum und derzeitige Situation**

Auf die standortgünstige attraktive Lage des Plangebietes im Nordosten der Innenstadt von Coesfeld wurde bereits hingewiesen. Dazu gehört auch die Beziehung zur freien Landschaft der Berkelaue / Fürstenwiesen bis zum Coesfelder Berg jenseits der Osterwicker Straße im Osten.

Alle Infrastruktureinrichtungen, die Nähe zur Innenstadt (ca. 1,0 km), Schulen, Kultur- und Bildungseinrichtungen, Sportstätten und das Frei- und Hallenbad sind optimal erreichbar. Ebenso optimal ist die verkehrliche Anbindung mit dem geplanten neuen Haltepunkt der Bahnlinie Coesfeld – Münster am Schulzentrum.

Derzeit schiebt sich die Gewerbebrache als Fremdkörper zwischen die kulturellen und sportlichen Nutzungen und dem anschließenden, historisch gewachsenen Wohnquartier Blomenesch. Die Osterwicker

Straße macht diesen Bruch in ihrem Verlauf spürbar.

Das Gelände selbst zeigt heute zum überwiegenden Teil versiegelte Fläche mit leer stehenden Hallenbauten. Im Südwesten liegen „Grünbrachen“, die teilweise als Gartenland genutzt werden und es handelt sich um Abstellflächen für die Kirmes oder andere Veranstaltungen, für die zukünftig andere Flächen gesucht werden

Am Darfelder Weg liegen zwei mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt heute über die zwei Gewerbegrundstückszufahrten von der durch eine prägende Baumreihe begleiteten Osterwicker Straße. Der Darfelder Weg im Norden führt entlang der Bahnlinie weiter bis zum Schulzentrum.

## **1.5 Planungsrechtliche Vorgaben**

### **1.5.1 Regionalplan**

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Münster – Teilabschnitt Münsterland erfasst das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB).

### **1.5.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt für den Planbereich auf Grund seiner bisherigen Nutzung gewerbliche Baufläche dar.

Eine Änderung in „Wohnbaufläche“ mit Bezug auf das genannte Planungsziel erfolgt als Anpassung im Wege der Berichtigung gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB.

### **1.5.3 Verbindliche Bauleitplanung**

Angrenzende rechtsverbindliche Bebauungspläne, deren Festsetzungsstrukturen für das neue Plangebiet zu beachten wären, bestehen nicht.

### **1.5.4 Landschaftsrechtliche Vorgaben**

Die Festsetzungs- und Entwicklungskarten des Landschaftsplanes „Rosendahl“ sehen für das Plangebiet keine Festsetzung vor.

Unmittelbar südöstlich der Osterwicker Straße liegt das Naturschutzgebiet „Berkelaue“, sowie das überwiegend flächengleiche FFH-Gebiet „Berkel“ zum Schutz des gleichnamigen Fließgewässers.

Das Landschaftsschutzgebiet „Brink“ befindet sich in ca. 100 m Entfernung nordwestlich des Konrad-Abenauer-Ringes sowie das Landschaftsschutzgebiet „Höven-Sundern“ in etwa 130 m Entfernung nordöstlich der Osterwicker Straße.

Geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmale befinden sich weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung.

Entwicklungsziele für die Außenbereiche im Umfeld des Plangebietes sind der Erhalt und die Wiederherstellung der Fließgewässersysteme und der zugehörigen Landschaftselemente (nordöstlich der Osterwicker Straße), sowie der Ausbau der Erholung (nordwestlich des Konrad-Adenauer-Rings).

## **2 Städtebauliche Konzeption**

Vorgabe für das vorliegende städtebauliche Konzept sind die auf Grund des zu erhaltenden Baumbestandes mit begleitendem Radweg reduzierten Anbindungsmöglichkeiten an die Osterwicker Straße und die Nutzung des vorhandenen Darfelder Weges.

Mit unterschiedlichen Varianten der im Einzelnen auf die Nachfrage abgestimmten Bauformen wurde insbesondere die „Adresse“ der Osterwicker Straße diskutiert.

Das Erschließungskonzept geht von zwei Anbindungen an die Osterwicker Straße aus, die sowohl untereinander als auch mit dem Darfelder Weg als Schleife verbunden werden.

Das Erschließungsnetz mit drei ergänzten Stichwegen ermöglicht eine sukzessive Entwicklung von jeweils baulich abgeschlossenen Wohngruppen mit Nachbarschaftscharakter.

Die „Zonierung“ hinsichtlich eines unterschiedlichen Gestaltanspruches für eine homogene Bebauung beginnt mit der „Adresse Osterwicker Straße“ und den jeweiligen Einfahrtsstraßen ins Quartier. Die Osterwicker Straße soll in diesem Abschnitt des Bebauungsplanbereiches den Charakter mit stadtvillenartiger Bebauung aufweisen. Im rückwärtigen Bereich Darfelder Weg / Richtung Blomenesch kann mehr Gestaltungsfreiheit für Bauformen und Architektursprache im Anschluss an das heterogen mit ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern bebaute Quartier „Blomenesch“ gewährt werden – ohne das angestrebte Image eines hochwertigen Wohnquartieres zu beeinträchtigen.

Voraussichtlich wird ein Angebot von ca. 75 Grundstücken entstehen, je nach Maß der Verdichtung mit Doppelhäusern. Wenn in jedem Wohngebäude eine Einliegerwohnung errichtet würde, wären das – theoretisch – max. 150 Wohneinheiten.

Als zwei derzeit das Plangebiet negativ belastende Faktoren sind Immissionen und Altlasten zu nennen. Dazu ist festzustellen, dass der Immissionsschutz mit aktiven und passiven Maßnahmen laut vorliegenden Gutachten sichergestellt wird (s. Pkt. 7). Das Plangrundstück wird altlastenfrei für die Realisierung freigegeben (s. Pkt. 8).

### **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Darstellung der im Wege der Berichtigung durchzuführenden Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche wird im Plangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt, um das städtebauliche Ziel der vorrangigen Wohnentwicklung für Coesfeld zu sichern.

Die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4(3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da hierfür im Plangebiet keine Standortgunst gegeben ist und vor allem eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung – insbesondere durch das mit diesen Nutzungen verbundene Fremdenverkehrsaufkommen – vermieden werden soll.

Die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO werden nicht eingeschränkt, um hier zumindest planungsrechtlich eine wohnverträgliche Nutzungsmischung zuzulassen, falls derartige Einrichtungen Standortgunst im Plangebiet sehen, u. U. gegebenenfalls an der Osterwicker Straße.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **3.2.1 Bauweise und Geschossigkeit**

Entsprechend dem erkennbaren Bedarf und dem konkreten kommunalpolitischen Entwicklungsziel werden im Plangebiet Einfamilienhäuser als Doppel- oder Einzelhäuser nachfrageorientiert angeboten.

Differenzierte Bauformen wären im Baufeld E als abweichende Bauweise - einseitige Grenzbebauung - in gegenseitiger Abstimmung von Bauwilligen möglich.

Festgesetzt wird die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus- bzw. Doppelhaushälfte. Mit dieser Festsetzung soll eine unverträgliche zusätzliche Verdichtung der einzelnen Grundstücke verhindert werden, um negative städtebauliche Auswirkungen bei Kleinstwohnungen durch nicht vorhersehbaren zusätzlichen Stellplatzbedarf in den sparsam dimensionierten Wohnstraßen zu vermeiden. Entlang der Osterwicker Straße soll jedoch auch in stadtvillenartiger Bebauung ein Angebot an z.B. hochwertigen (Eigentums-)Wohnungen offen gehalten werden, so dass hier max. fünf Wohneinheiten festgesetzt werden.

Voraussichtlich können im Plangebiet ca. 75 Baugrundstücke angeboten werden, je nach Maß der Verdichtung. Bezogen auf die gesamte Nettobaufläche des Plangebietes ergibt das eine Grundstücksgröße von durchschnittlich ca. 400-500 qm.

Vorgesehen ist eine Konzentration von Doppelhäusern im südlichen



Eingangsbereich. Hier wird eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt, ebenso entlang der Osterwicker Straße. In den rückwärtigen Bereichen sollen entsprechend der bereits vorliegenden Nachfrage vorwiegend Einzelhäuser entstehen, im Umfeld des Haupterschließungsstiches sind ebenso Einzel- und Doppelhäuser möglich.

Im übrigen Bereich wird die Geschossigkeit hinsichtlich bauordnungsrechtlicher Ausnutzung mit max. „II-geschossig“ festgesetzt, jedoch durch ergänzende Firsthöhenfestsetzung in den Gestaltungsfestsetzungen gem § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB differenziert.

Eine weitere Differenzierung der Höhenentwicklung wird im Rahmen der Gestaltungsfestsetzungen über die Festsetzung von Traufhöhen, Dachneigung etc. (s. Pkt. 3.3) vorgenommen.

### **3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird im gesamten Planbereich mit GRZ 0,4 festgesetzt und entspricht der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Eine Überschreitung für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten um 50 % ist gemäß § 19 (4) BauNVO zugelässig.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von Grundflächenzahl und festgesetzter Geschossigkeit die Überschreitung der lt. BauNVO zulässigen Obergrenze ausgeschlossen bleibt.

### **3.2.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien**

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen relativ großzügig festgesetzt, um für die künftigen Bauherren noch ausreichend Flexibilität zu sichern, jedoch in den Bereichen enger gefasst, wo sie für die städtebauliche Ausprägung von Raumkanten von Bedeutung sind. Daher werden entlang der Haupteingangsstraße einseitig Baulinien festgesetzt, die durch die zurückgesetzten Garagen unterbrochen werden können. Auf der gegenüberliegenden Seite wird die Baugrenze zurückgenommen, um einheitlich eine grüne Gartenvorzone auf der Südwest-Seite zu schaffen und ein individuelles „Ver- und Zurückspringen“ zu vermeiden.

Der Zuschnitt des Plangebietes in seiner Lage zur Himmelsrichtung hat zur Folge, dass die Baustrukturen keine Südausrichtung hinsichtlich des optimalen Solarenergieeintrages erhalten. Es entsteht eine Süd-West/Süd-Ost-Ausrichtung, die auch ausreichend solarenergetische Möglichkeiten bietet. Zudem kann in der Abwägung mit dem sparsamen Baulandverbrauch (d.h. relativ kleinen Grundstücken) ohnehin nicht sichergestellt werden, dass Südfronten durch den Nachbarbau unverschattet bleiben.

Garagen / Carports und sonstige genehmigungsbedürftige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Grenzabstand zulässig, um die nicht überbaubaren Randbereiche der Grundstücke insbesondere zu öffentlichen Verkehrsflächen von baulichen Anlagen freizuhalten. Sofern Garagen / Carports mit ihrer Längsseite an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind sie mit 0,60 m Abstand von der Grundstücksgrenze anzuordnen, um eine Eingrünung zu ermöglichen.

### **3.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung / Ortsbild**

Für das Wohnquartier werden baugestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB getroffen, um grundsätzliche Leitlinien für eine homogene Gestaltung des Plangebietes zu sichern.

Für die jeweils geltenden Festsetzungen wird das Baugebiet in unterschiedliche zusammenhängende räumliche Einheiten eingeteilt.

Enge Festsetzungen werden insbesondere im Eingangsbereich und entlang der Osterwicker Straße getroffen (Gebiet A, B und C), um eine positive Entree-Wirkung sicherzustellen, das Gebiet D ist dem häufig in der Region anzutreffenden eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dach angepasst. Abwalmungen sollen jedoch im Neubaugebiet ausgeschlossen werden. Die Gebiete A und E sollen konkreten Bauinteressierten vorbehalten sein, die eher kubische Baukörper mit Flachdach als Bebauungsziel anstreben und gut in dieser Randlage angesiedelt werden können.

Festgesetzt wird die sich aus dem städtebaulichen Konzept ergebende einheitlichen Süd-West-Firstrichtung der Gebäude in den Eingangsstraßenräumen, aber auch die Nord-West-Firstrichtung entlang der Bebauung auf der Südostseite des Darfelder Weges. Im Bereich D ist aufgrund der Randlage die Firstrichtung entweder trauf- oder giebelständig festgesetzt.

Weitere Gestaltungsvorschriften sollen durch eine homogene Gestaltung einen entsprechenden Imagewert des neuen Wohnquartieres sichern. Sie sollen hier ein weites Feld dessen, was orts- und regional-typisch ist, zugestehen, jedoch eine uneingeschränkte individuelle Freiheit für regional untypische Gestaltelemente (Formen, Farben, Materialien der Fassaden- und Dachausbildung, Dachüberstände bzw. Walme) ausschließen, wo diese in öffentliche und private nachbarliche Belange einwirken, in dem sie das städtebauliche Bild negativ prägen. In diesem Kontext sollen Garagen und Carports in gestalterischer Einheit zum Hauptbaukörper stehen und sollen auch Doppelhäuser auf eine Verwendung gleicher Materialien und Gestaltungssprache hinsichtlich Fassade, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe ausgerichtet sein.

Ergänzend soll das Baugebiet hinsichtlich der Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum und seitlich zum Nachbarn allein durch das Anlegen von heimischen Hecken oder durch Rasenkantenstein als offener Übergang geprägt werden. Maueranlagen und Mauerpfeiler und Zaunanlagen würden ein ruhiges Erscheinungsbild durch die Vielzahl von verschiedenen Material- und Formenmöglichkeiten beeinträchtigen. Zur Grundstückssicherung sind begrenzt hohe Maschendrahtzäune nur zur Gartenseite in Verbindung mit einer zur Straße liegenden Abpflanzung zulässig.

Damit leisten gestalterische Vorschriften auch einen Beitrag zum Vertrauensschutz der Nachbarn untereinander.

## **4 Erschließung**

### **4.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz**

Die das Plangebiet im Südosten tangierende Osterwicker Straße stellt die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz zur L 555 und zur B 474 Richtung A 31 her.

Zur Sicherheit des begleitenden Radweges werden die Zufahrten im Plangebiet auf zwei öffentliche Straßenanbindungen reduziert, ergänzt mit zwei privaten (Sammel-)Grundstückszufahrten. Diese Einfahrtsbereiche werden entsprechend festgesetzt. Bei der zukünftigen Grundstücksaufteilung (z.B. Mehrparteienhäuser, Einzelhäuser mit Büroeinheit, zwei Doppelhäusereinheiten) an den beiden Grundstückszufahren ist zu berücksichtigen, dass die in diesen Grundstücksbereich hineinfahrenden Autos wieder in Vorwärtsrichtung das Grundstück Richtung Fuß-/Radweg verlassen können.

Die Festsetzung von Sichtdreiecken soll die Einsicht in den Radweg für die motorisierten Verkehrsteilnehmer an den vier Ausfahrten ermöglichen. Daher werden die dafür erforderlichen Dreiecksflächen als öffentliche Verkehrsfläche zugeordnet, damit die Pflege durch die Stadt regelmäßig gewährleistet ist

### **4.2 Interne Erschließung**

Die beiden Anbindungen an die Osterwicker Straße werden mit einer Schleife untereinander verbunden.

Die südliche Anbindung stellt ergänzend die Verbindung mit dem Darfelder Weg her und vermeidet damit eine Sackgassensituation, die nach geplanten zukünftiger Abbindung der Weiterführung Richtung Schulzentrum entstehen würde. Eine Mehrbelastung des Darfelder Weges wird dadurch nicht erzeugt – im Gegenteil werden die Zu- und Abfahrten in das Quartier Blumenesch entzerrt. Eine Durchlässigkeit zwischen dem Altbaugebiet Blumenesch und dem Neubaugebiet ist angesichts des geringen Anliegerverkehrsaufkommens und eines (nun) nicht (mehr) erkennbaren Durchgangsverkehrs

bzw. Schleichverkehrs auch für den KFZ-Verkehr ohne unzumutbare Belästigungen möglich

Es entsteht ein orientierungsleichtes einfaches Erschließungsnetz. Ergänzend werden mit drei Stichstraßen weitere Wohngruppen erschlossen. Eine Wendemöglichkeit (Rückwärtssetzen) sichert hier auch die ansonsten problemlose Müllentsorgung (3-achsiges Fahrzeug; damit sind auch die Anfahrt und die Bewegungsräume für Feuerwehrfahrzeuge gewährleistet).

Die Erschließungsschleife wird mit einer Breite von 7,0 m und, wo vertretbar, 6,0 m vorgesehen.

Der Darfelder Weg wird durchschnittlich mit 6,0 m Breite ausgebaut, die Grundstücksgrenzen der beiden vorhandenen Wohngebäude werden dabei mit Einengungen bzw. einer Aufweitung an Baumstandorten berücksichtigt.

Für die kurzen Stichwege sind lediglich 5,0 m Breite vorgesehen.

Voraussichtlich wird eine Tempo 30-Zone eingerichtet. Baumstandorte im Straßenraum sollen neben städtebaulich-gestalterischen Aufwertungsaspekten auch eine Verkehrsberuhigung bewirken.

#### **4.3 Ruhender Verkehr**

Der Stellplatzbedarf wird mit 2 Stellplätzen (Garage / Carport mit Vorplatz) pro Hauseinheit (Einzel- und/oder Doppelhaushälfte) auf den privaten Grundstücken gedeckt.

Das Angebot an öffentlichen Stellplätzen soll einen Anteil von 25 % der künftigen Wohneinheiten sicherstellen. Die Anordnung erfolgt verteilt im Wohnstraßennetz als Senkrechtparkplätze in kleinen Gruppen (zeichnerisch im Bebauungsplan bereits dargestellt) und durch Längsparken (Planung und Umsetzung erst nach späterer Detailplanung unter Berücksichtigung der endgültigen Grundstücksparzellierung und der Baumstandorte).

Bei einer Grundstückszahl von ca. 75 Einzel- bzw. Doppelhausgrundstücken, d.h. max. 150 WE, wird ein Bedarf von max. 30 öffentlichen Stellplätzen im Rahmen des Straßenausbaus sichergestellt.

#### **4.4 Rad-/Fußwegenetz**

Das Plangebiet wird mit dem südwestlich um das Sportgelände verlaufenden Fußweg (direkt angrenzend an das Bebauungsplangebiet) durch kurze Wegeanbindungen aus den Stichstraßen vernetzt.

Diese wichtige nun auf Fuß- und Radwegfunktion reduzierte Wegeverbindung führt nach Westen entlang der Bahnlinie zum Schulzentrum und nach Süden entlang der Osterwicker Straße Richtung Innenstadt.

Ein Radweg verläuft entlang der Osterwicker Straße.

Der rd. 2,0 m schmale Fußweg entlang der nordöstlichen Plange-

bietsgrenze wird gesichert, um die Zuwegung zur Trafostation der Stadtwerke und die Durchgängigkeit für Radfahrer bzw. Fußgänger zu gewährleisten sowie rückwärtige Gartenzonen im Gebiet Blomenesch erreichbar zu halten bzw. im Neubaugebiet zu gewährleisten.

#### **4.5 Öffentlicher Personennahverkehr**

Für die im Nordwesten das Plangebiet tangierende Bahnlinie Coesfeld – Münster wird noch im Jahr 2010 ein zusätzlicher Haltepunkt am Schulzentrum (Entfernung 500 m) im Halbstundentakt zu Spitzenzeiten angeboten.

Eine Bushaltestelle (Richtung Innenstadt und Burgsteinfurt) im 1 Stundentakt befindet sich südlich am COE-Bad bzw. Konzerthaus.

### **5 Belange des Freiraumes und der Umwelt**

#### **5.1 Freiraumsituation**

Das Plangebiet liegt als Freiraum zwischen nördlich und südlich angrenzendem Siedlungsraum. Der Bereich zeigt ein Mosaik aus intensiv genutzten Bereichen und Übergängen zu ruderal bis brach liegenden Flächen des Siedlungsrandbereiches.

Im nördlichen Teil befinden sich von Nadelbäumen eingerahmte Pferdeweiden mit Stall und Nebengebäuden aus Holz, Privatgärten sowie ein an der Bahnlinie gelegener intensiv gepflegter, angepachteter Bolz- und Spielplatz.

Der südwestliche Teil wird als Lager- bzw. Kirmesplatz genutzt und ist als Schotter- und Sandfläche angelegt. Der südöstliche Bereich an der Osterwicker Straße unterlag der gewerblichen Nutzung und ist überwiegend versiegelt.

Der südliche Rand zwischen Sportplatz und Plangebiet wird von einem Gehölzbestand aus bodenständigen Gehölzen und Sträuchern eingerahmt. Die Grünlandschläge werden von Fichtenhecken eingerahmt und im übrigen Gelände befinden Gehölzstrukturen mit Sträuchern und vereinzelt größeren Gehölzen. Nennenswert sind hier einige Ahorne im Bereich des Spiel- und Bolzplatzes sowie zwei alte (Silber-) Weiden östlich des Gewerbebetriebes.

Die Osterwicker Straße wird von einer Lindenallee mittleren Alters begleitet.

#### **5.2 Festsetzungen zur Freiraumgestaltung**

##### **• Öffentliche Grünflächen / Spielflächen**

Mit den insgesamt relativ großen Grundstücken entsteht in dem Quartier ein attraktiv durchgrünter Bereich. Ein Bolzplatz ist in der Sportanlage unmittelbar benachbart vorhanden. Ein Spielplatz liegt in ca. 500 m Fußweg Entfernung (Citadelle). Daher ist im Plangebiet die

Anlage eines Spielplatzes als öffentliche Grünfläche nach Ratsbeschluss vom 08.05.2008 verzichtbar.

Der derzeit angepachtete Spielplatz am Darfelder Weg soll somit aufgegeben werden.

Um am südlichen Rand einen Puffer zur angrenzenden Parkplatzanlage mit Integration eines erforderlichen Lärmschutzwalls in Kombination mit einer Lärmschutzwand (s. Pkt. 7) zu realisieren, wird ein 3 – 8 m breiter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt.

- **Baumpflanzung**

Der öffentliche Straßenraum soll durch die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen gegliedert und aufgewertet werden und einen positiven Beitrag zum Mikroklima im Neubaugebiet leisten. Die Standorte können bei der späteren Umsetzung leicht abweichen, wenn sie auf die endgültige Parzellierung, den Rhythmus der Grundstückszufahrten, der Stellplatzanordnung und der Nutzung als verkehrsberuhigende Maßnahmen angepasst werden.

- **Flächen mit Pflanzbindung**

In die vorgenannte südlich festgesetzte Grünfläche für einen Lärmschutzwall sind - soweit möglich - vorhandene Gehölze zu integrieren und die verbleibenden Flächen vollständig mit bodenständigen Gehölzen zu begrünen.

Zur Eingrünung des Wohngebietes entlang der Osterwicker Straße auf privater Fläche wird ein Pflanzgebot festgesetzt. Um eine einheitliche visuelle Eingrünung zu erhalten, ist hier die Pflanzung eine dreireihigen Hecke aus Rotbuche, Hainbuche, Feldahorn bei einer Breite von 1,20 bis 1,40 m mit einer Höhe von maximal 1,80 m festgesetzt.

### **5.3 Eingriffsregelung**

Gem. § 13a (4) Bau GB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 1a (3) Satz 5 Bau GB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

So besteht für die Flächen- und Gehölzinanspruchnahme sowie die voraussichtlich entlang der Osterwicker Straße in Anspruch genommenen 6 Linden keine Ausgleichserfordernis. Durch die Baumpflanzungen im zukünftigen Straßenraum wird jedoch im gewissen Umfang Ersatz geschaffen.

### **5.4 Artenschutz**

Das Plangebiet ist - wie bereits erläutert - in wesentlichen Bereichen durch intensive Nutzung geprägt. Dennoch befinden sich einzelne Strukturen mit Habitatfunktion in diesem Bereich.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Fläche infolge eben

dieser intensiven Nutzung keine populationsrelevante Funktion für planungsrelevante Arten aufweist – insbesondere auch im Hinblick auf die südöstlich angrenzenden, ungestörten attraktiveren Habitatflächen im Bereich der Berkelaue. Unter Berücksichtigung des § 44 (5) BNatSchG ist daher nicht von einer Erfüllung von Verbotstatbeständen auszugehen.

Gegebenenfalls können Vorkommen von einzelnen Individuen, wie z.B. europäischen Vogelarten, nicht ausgeschlossen werden. Dabei sind gem. § 44 (5) BNatSchG Möglichkeiten zur Vermeidung und Verminderung zu beachten. Entsprechend wird der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass Gehölze nicht während der Brut- und Setzzeiten vom 01.03. – 30.09 (vgl. § 39 BNatSchG) gefällt werden dürfen, um den Schutz einzelner Individuen zu gewährleisten.

## **5.5 NATURA 2000**

Das Vorhaben befindet sich in unmittelbarer Nähe zum östlich der Osterwicker Straße gelegenen FFH-Gebiet „Berkel“ (4008-301).

Vorrangiges Ziel sind der Erhalt und die Optimierung der natürlichen Auedynamik zum Schutz des gesamten Auenkomplexes und insbesondere der von den typischen Standortgegebenheiten abhängigen FFH-Lebensräume. Zusätzlich sollen durch die Förderung einer extensiven Grünlandwirtschaft weitere FFH-Lebensräume wie z.B. die mageren Flachlandmähwiesen entwickelt werden.

Mit der Planung werden 75 neue Baugrundstücke entwickelt, deren Zu- und Abfahrtsverkehr im Wesentlichen über die Osterwicker Straße geführt werden.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planung ist zu berücksichtigen, dass die derzeitigen bzw. ehemaligen Nutzungen und Beeinträchtigungen der Fläche mit Kirmes- und Lagerplatznutzung sowie gewerblicher Nutzung mit Zu- und Abfahrtsverkehr (visuelle und auditive Beeinträchtigungen) künftig entfallen.

Zudem besteht im Bereich der Osterwicker Straße als Ausfahrtsstraße zur L 555 bereits ein erhöhter Verkehrsdruck. Insgesamt wird daher davon ausgegangen, dass durch die – in Relation geringe – zu erwartende Mehrbelastung keine erheblich nachteiligen Wirkungen auf das FFH-Gebiet vorbereitet werden.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung / Löschwasser**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser kann über das bestehende Leitungsnetz der Stadtwerke Coesfeld erfolgen.

Die Stromversorgung soll aus der vorhandenen Trafostation Osterwicker Straße aufgebaut werden. Dafür wird ein Leitungsrecht von der Station in das Plangebiet gesichert.

Von der Osterwicker Straße bis zur vorhandenen Trafostation wird der 2,0 m breite vorhandene Fußweg als Versorgungszufahrt sichergestellt.

Der Grundschutz zur Löschwasserversorgung ist im notwendigen Umfang sichergestellt.

## **6.2 Abwasserentsorgung**

Für die Prüfung der Möglichkeit der Versickerung i.S.d. § 51a Landeswassergesetz wurde ein Gutachten erstellt. \* Aufgrund des hohen Grundwasserbestandes und der geringen Durchlässigkeit des Untergrundes ist eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Lediglich die sonstigen privat anfallenden Niederschlagswasser können auf dem Grundstück versickert werden. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Osterwicker Straße.

Die Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen Straßenflächen und der privaten Dachentwässerung erfolgt ebenfalls in den Mischwasserkanal.

## **6.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt vorschriftsmäßig durch eine private Entsorgungsfirma. Das Erschließungskonzept als Schleifenlösung macht keine Wendeflächen für Müllfahrzeuge erforderlich. Eine Wendemöglichkeit sichert die Müllentsorgung von 3-achsigen Müllfahrzeugen in den Stichstraßen.

## **7 Immissionsschutz**

Für das Plangebiet wurde eine immissionstechnische Voreinschätzung erstellt, die die Auswirkungen der Straßen, Schienen, des Sportzentrums und des Theaterparkplatzes untersucht. Das konkretisierende Gutachten befindet sich derzeit in der Endabstimmung. \*. Als Ergebnis ist als Voreinschätzung festzustellen:

### **• Straßenlärm – Schienenlärm**

In Ansatz wurde der nordwestlich als Umgehungsstraße verlaufende Konrad-Adenauer-Ring / L 555 und die Osterwicker Straße gebracht. Danach werden gem. DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – bis zu einem Abstand von 120 m (mittlere Fahrbahn bis Baugrenze) zur L 555 / Konrad-Adenauer-Ring die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nicht überschritten.

An der Osterwicker Straße werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete bis zu einem Abstand von 20 m (Mitte Fahrbahn bis Baugrenze) tags um bis zu 2 dB (A) und nachts um bis zu 3 dB (A) überschritten. Somit werden passive Schutzmaßnahmen in einem

\* Gutachten zur orientierten Baugrunduntersuchung für die Erschließung und Versickerung Bauvorhaben „Wohnen am Kulturquartier“, Coesfeld, Umweltlabor Acb GmbH, Münster 10.06.2010

\* Immissionstechnische Voreinschätzung – Planung Osterwicker Straße in Coesfeld, Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Münster 2.9.09



Abstand von 20 m zur Osterwicker Straße erforderlich. Im Abstand von 30 m werden die Orientierungswerte eingehalten.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist festzustellen, dass auf Grund der Überlagerung von Straßenlärm L 555 und Schienenlärm der Orientierungswert für die Freiflächen überschritten wird. Innerhalb der Bauflächen wird der Orientierungswert eingehalten.

Da keine Überschreitung der Orientierungswerte über 5 dB (A) zu erwarten ist, soll auf die Anordnung aktiver, wirtschaftlich nicht vertretbarer Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz des Freiraumes entlang der Bahnlinie verzichtet werden. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist somit nicht zu befürchten.

- **Sportzentrum**

Die unmittelbar südwestlich angrenzende Sportplatzanlage („Kampfbahn B“, Nutzer: Leichtathletik-Gemeinschaft sowie diverse Sportgruppen) wurde immissionstechnisch wie folgt bewertet:

Gem. Sportanlagen-Lärmschutzverordnung werden in den Ruhezeiten die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. In Zukunft ist eine intensivere Nutzung des an das Plangebiet angrenzenden Stadions im Sportzentrum Nord (Kampfbahn B) avisiert. Dies kann jedoch nur in dem zulässigen Maße (Spiel- und Trainingsbetrieb) erfolgen, dass im Rahmen der Erschließung des Neubaugebietes kein aktiver Lärmschutz erforderlich wird.

- **Parkplatz**

Bei Veranstaltungsende des Konzert Theaters Coesfeld nach 22 Uhr sind die Lärmbelastungen insbesondere des Parkplatzes als kritisch einzustufen. Die Immissionsrichtwerte werden nachts bis zu 11 dB (A) überschritten, so dass aktive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen.

Nach überschlägiger Bemessung ist zur Sicherstellung des Lärmschutzes eine Lärmschutzanlage als Kombination aus Wall und Wand in einer Höhe von voraussichtlich 3,50 m erforderlich. Sofern erforderlich werden weitere insbesondere passive Lärmschutzmaßnahmen auf Grundlage des Lärmemissionsgutachten ergänzt.

### **7.1 Sonstige Emittenten**

Sonstige Emittenten (Gewerbelärm, landwirtschaftliche Gerüche) sind nicht relevant.

Der Abstand zum nächstgelegenen Vollerwerb-Betrieb beträgt 900 m nordöstlich des Plangebietes.

## **8 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Hinweise**

- **Altlasten**

Zum bisherigen Stand der Untersuchung des gewerblichen Altstandortes liegt folgendes gutachterliches Ergebnis\* vor:

Festgestellte Verunreinigungen des Grundstückes sind auf die Vornutzung durch einen Textilbetrieb sowie einer Druckerei zurückzuführen. Die Altlastenuntersuchungen 1991/1994 ergaben Verunreinigungen der Bodenluft mit leichtflüchtigen Chlorkohlenwasserstoffen. In der Zeit von 1995 bis 2000 wurde zur Reduzierung der Schadstoffbelastung in der Bodenluft eine Bodenluftsanierung erfolgreich durchgeführt. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers mit leichtflüchtigen Chlorwasserstoffen oder anderen schädlichen Verunreinigungen des Grundwassers wurde nicht festgestellt.

Für Teilbereiche, in denen leichtflüchtige Chlorwasserstoffe in der Bodenluft nachgewiesen wurden, würden sich Nutzungseinschränkungen ergeben, sofern keine weiteren Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Stadt Coesfeld wird in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag regeln, dass die erforderlichen Maßnahmen, die zur Zeit abgestimmt werden, durchgeführt werden und das Grundstück altlastenfrei der Bebauung zugeführt wird.

\* Gutachterliche Auswertung der bisherigen Untersuchungen – Altstandort Osterwicker Straße Nr. 65 in Coesfeld, Umweltlabor ACB GmbH, Münster 06.04.2007

- **Kampfmittel**

Nach Luftbildauswertung ist das Plangebiet frei von Kampfmittelbelastung. Dennoch erfolgt der Hinweis, dass Baumaßnahmen mit der gebotenen Vorsicht erfolgen sollen, da Kampfmittelvorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

## **8.1 Denkmalschutz / Denkmalpflege**

Sowohl innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Coesfeld, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

## **9 Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen / Umlegung gem. BauGB sind voraussichtlich nicht erforderlich. Ein Drittel des Plangebietes ist im städtischen Eigentum. Über den weiteren Ankauf der Industriebrache ist verhandelt mit dem Ziel, dass künftig die Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld m.b.H. im Auftrag der Stadt Coesfeld die Fläche ent-

wickelt.

Noch nicht abschließend ist der Erwerb durch die Stadt oder der Verbleib der vier Einzelgrundstücke am Darfelder Weg in Privatbesitz entschieden.

## 10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	4,68 ha	–	100 %
davon:			
– Wohnen	3,95 ha	–	84,41 %
– Verkehr	0,52 ha	–	11,11 %
– Fußwege	0,05 ha	–	1,07 %
– Öffentliche Grünfläche	0,16 ha	–	3,42 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Coesfeld  
Coesfeld, im 11. Juni 2010

WOLTERS PARTNER  
Architekten BDA · Stadtplaner  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld