

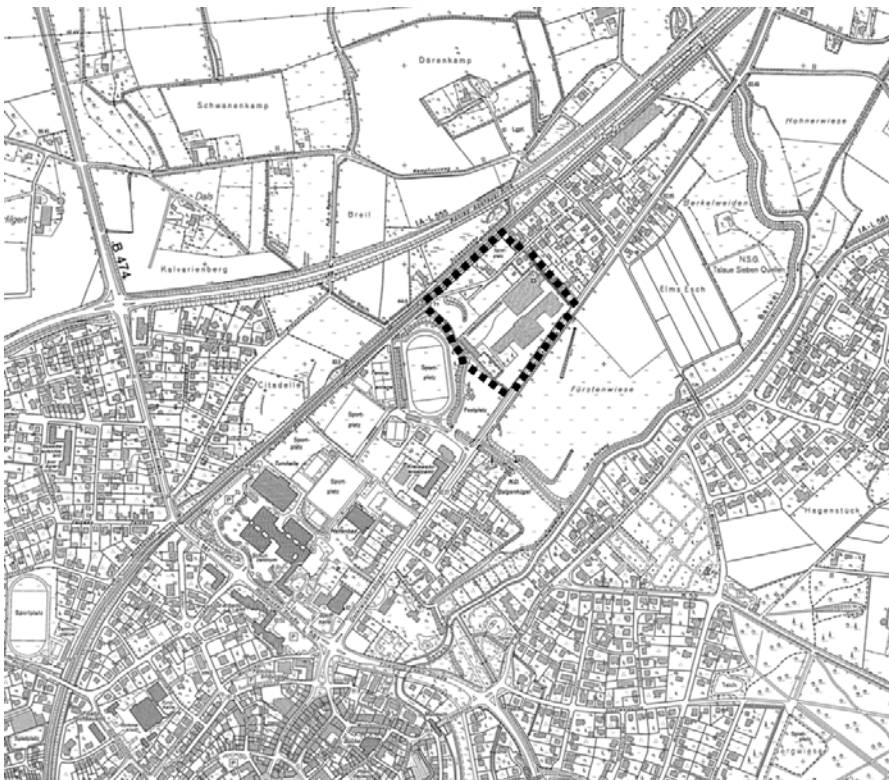
Bebauungsplan Nr. 122 „Wohnen am Kulturquartier“

← Ent
beg

Formatiert: Position: Horizontal: 93,15
pt, Gemessen von: Seite, Vertikal: 153,55
pt, Gemessen von: Seite, Höhe: Genau
45,5 pt

Die mit Ratsbeschluss vom 11.11.2010 erfolgten
Ergänzungen sind unterstrichen kenntlich gemacht.

Stadt Coesfeld



1	Allgemeine Planungsaufgaben und Planungsziel	4	Inhaltsverzeichnis
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	
2	Städtebauliche Konzeption	7	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	8	
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	
4	Erschließung	12	
4.1	Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	12	
4.2	Interne Erschließung	12	
4.3	Ruhender Verkehr	13	
4.4	Rad-/Fußwegenetz	13	
4.5	Öffentlicher Personennahverkehr	14	
5	Belange des Freiraumes und der Umwelt	14	
5.1	Freiraumsituation	14	
5.2	Festsetzungen zur Freiraumgestaltung	14	
5.3	Eingriffsregelung	15	
5.4	Artenschutz	16	
5.5	NATURA 2000	17	
6	Ver- und Entsorgung	19	
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung / Löschwasser	19	
6.2	Abwasserentsorgung	19	
6.3	Abfallentsorgung	19	
7	Immissionsschutz	20	
7.1	Sonstige Emittenten	21	
8	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Hinweise	22	
8.1	Denkmalschutz / Denkmalpflege	22	
9	Bodenordnung	23	
10	Flächenbilanz	23	

Anhang

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 den 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, da es auch Bauinteressenten mit ausschließlichem Wunsch nach Neubebauung gibt.

Die Wohnraumförderung 2009 sieht für Coesfeld einen überdurchschnittlichen Bedarf auf dem Eigentumsmarkt und eine 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 Gewerbegebiete 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 15.800 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.

Das Plangebiet (4,86 ha) wird begrenzt

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

Formatiert: Unterstrichen,
Schriftartfarbe: Rot

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 und als Spielplatz genutzt werden und es handelt sich um Abstellflächen für die Kirmes oder andere Veranstaltungen, für die zukünftig andere Flächen gesucht werden.

Formatiert: Unterstrichen,
Schriftartfarbe: Rot

Am Darfelder Weg liegen zwei mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke. Auf einem anderen Grundstück werden Pferde in einem Stallgebäude gehalten, mit denen dort heiltherapeutisches Reiten angeboten wird.

Formatiert: Unterstrichen,
Schriftartfarbe: Rot

Formatiert: Unterstrichen,
Schriftartfarbe: Rot

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.

Formatiert: Unterstrichen,
Schriftartfarbe: Rot

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.

Gem. § 44 BNatSchG ist zudem zu prüfen, ob Lebensräume planungsrelevanter Arten bestehen und ob mit der Planung Verbotstatbestände auf schützenswerte Arten vorbereitet werden.

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).

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

2 Städtebauliche Konzeption

Vorgabe für das vorliegende städtebauliche Konzept sind die auf Grund des zu erhaltenden Baubestandes 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“, d.h. Aufteilung in verschiedene Bereiche (A bis F) hinsichtlich eines unterschiedlichen Gestaltungsanspruches für eine homogene Bebauung beginnt mit der „Adresse Osterwicker Straße“ und den jeweiligen Einfahrtsstraßen ins Quartier.

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

Formatiert: Schriftartfarbe: Rot

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. 82 Grundstücken entstehen, je nach Maß der Verdichtung mit Doppelhäusern. Wenn in jedem Wohngebäude eine Einliegerwohnung errichtet würde, wären das – theoretisch – max. 176 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 Fremdverkehrsaufkommen – 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. Insofern sind auch Räume für freiberuflich Tätige gem. § 13 BauNVO zulässig.

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Bauweise und Geschossigkeit

Entsprechend dem erkennbaren Bedarf und dem konkreten kommunalpolitischen Entwicklungsziel werden im Plangebiet ganz überwiegend Einfamilienhäuser als Doppel- oder Einzelhäuser nachfrageorientiert angeboten. (Baufeld A2 bis D und F).

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

Formatiert: Schriftartfarbe: Rot

Differenzierte Bauformen wären im Baufeld E als abweichende Bauweise – einseitige Grenzbebauung – 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 (Baufeld A). Dadurch wären hier

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

Formatiert: Schriftartfarbe: Rot

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

pro Geschoss jeweils zwei Wohneinheiten plus eine Wohneinheit im Dach (als Staffelgeschoss baugestalterisch vorgeschrieben) möglich; Kleinstwohnungen mit entsprechend negativen Auswirkungen durch den dann erforderlichen Stellplatzbedarf und den Bruch der Gebiets-typologie zwischen direkt aneinander grenzenden Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbauquartier würden, dadurch vermieden.

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

Formatiert: Schriftartfarbe: Rot

Voraussichtlich können im Plangebiet ca. 82 Baugrundstücke angeboten werden, je nach Maß der Verdichtung. Bezogen auf die gesamte Nettobaufläche des Plangebietes ergibt das eine Grundstücksgröße von durchschnittlich ca. 300-500 qm.

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

Vorgesehen ist eine Konzentration von Doppelhäusern im südlichen Eingangsbereich, um die Einfahrt in das Baugebiet über eine bauliche Dichte und Höhenentwicklung der Bebauung zu markieren. Hier und ebenso in Baufeldern entlang der Osterwicker Straße wird daher eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. In den rückwärtigen Bereichen sollen entsprechend der bereits vorliegenden Nachfrage vorwiegend Einzelhäuser entstehen, im Umfeld des Haupterschließungstisches sind ebenso Einzel- und Doppelhäuser möglich.

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

Formatiert: Schriftartfarbe: Rot

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

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 und Dachneigung (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. Im Hinblick auf den angestrebten sparsamen Baulandverbrauch wird bei einer GRZ von 0,4 die Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten zugelassen.

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

Gelöscht: ¶

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

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 Bauli-

nien 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 „Vor- 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 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 abschnittsweise, homogene Gestaltung des Plangebietes zu sichern.

Für die jeweils geltenden Festsetzungen wird das Baugebiet in unterschiedliche zusammenhängende räumliche Einheiten eingeteilt (Be-
reiche A - F).

Enge Festsetzungen werden insbesondere im Eingangsbereich und entlang der Osterwicker Straße getroffen (Gebiet A1, B und C), um eine positive Entree-Wirkung sicherzustellen.

Das Gebiet D ist den überwiegend nachgefragten eingeschossigen Einfamilienhauswünschen mit ausgebautem Dach angepasst.

Die Gebiete A1, E und F sollen konkreten Bauinteressierten vorbehalten sein, die auch ein Flachdach (in A1 in Zusammenhang mit einem vorgeschriebenen Staffelgeschoss) anstreben.

Im Gebiet A2 soll dagegen mit der Wohnungszahlbeschränkung auf 2 WE auch der Dachausbau städtebaulich dahingehend gesteuert werden, dass hier keine Staffelgeschosse ermöglicht werden und das flach geneigte Dach das Erscheinungsbild der II-geschossigen Gebäude prägt.

- Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot
- Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot
- Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot
- Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot
- Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot
- Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot
- Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot
- Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot
- Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot
- Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot
- Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

Das Gebiet F soll Bauinteressenten angeboten werden, die eingeschossige, barrierefreie Wohnungen errichten möchten.

Generell sind ausnahmsweise auch Glasdächer zur solarenergetischen Nutzung möglich.

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 Randlege die Firstrichtung entweder trauf- oder giebelständig festgesetzt.

Von städtebaulicher Bedeutung ist insbesondere die Wirkung von abgestimmten First- und Traufhöhen. Diese werden für verschiedene Bereiche differenziert, aber jeweils einheitlich festgesetzt.

Weitere Gestaltungsvorschriften sollen durch eine homogene Gestaltung einen entsprechenden Imagewert des neuen Wohnquartieres sichern. Damit leisten gestalterische Vorschriften auch einen Beitrag zum Vertrauensschutz der Nachbarn untereinander. Gestaltungsfestsetzungen 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.

Ebenso sollen Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen in gestalterischer Einheit zum Hauptbaukörper stehen.

Doppelhäuser sollen durch gleiche Materialien und Gestaltungssprache hinsichtlich Fassade, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe einheitlich gestaltet sein.

Ergänzend darf – sofern eine Einfriedigung des Vorgartens zum öffentlichen Straßenraum erwünscht ist – diese nur in Form einer Heckenpflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen erfolgen. Um die Verkehrssicherheit insbesondere bei Einmündungen nicht zu gefährden, ist eine Aufwallung von max. 0,50 m zulässig. Die Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und an Grundstücksseiten mit Zufahrten sind auf einer Höhe von max. 0,80 m beschränkt. Aufgrund der Abwägung der städtebaulichen Belange (Eingrünung der Südwestgärten zur Erschließungsstraße) gegenüber den verkehrlichen Sichtanforderungen sind einige östlich des 1. Erschließungsstich liegende Grundstücke im Bereich C und weitere Grundstücke nördlich bis zum Darfelder Weg), deren Nutzgärten nach Südwesten an der öffentlichen Straße liegen, von diesen Höhenbeschränkungen ausgenommen.

Maueranlagen, Mauerpfeiler und Zaunanlagen würden ein ruhiges

Erscheinungsbild durch die Vielzahl von verschiedenen Material- und Formenmöglichkeiten beeinträchtigen und sind daher grundsätzlich in den Vorgärten ausgeschlossen.

Formatiert: Unterstrichen,
Schriftartfarbe: Rot

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.

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.

Bei der zukünftigen Grundstücksaufteilung (z.B. Mehrparteienhäuser, Einzelhäuser mit Büroeinheit, zwei Doppelhäuserinheiten) an den beiden Grundstückszufahren sollte berücksichtigt werden, dass die in diesen Grundstücksbereich hinein fahrende Autos wieder in Vorwärtsrichtung das Grundstück Richtung Fuß-/Radweg verlassen können.

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 Blomenesch entzerrt. Eine Durchlässigkeit zwischen dem Altbaugelände Blomenesch und dem Neubaugebiet ist angesichts des geringen Anliegerverkehrsaufkommens und eines (nun) nicht (mehr) erkennbaren Durchgangsverkehrs bzw. Schleichverkehrs auch für den motorisierten 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 zwei 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. Die Planung und Umsetzung erfolgen erst nach späterer Detailplanung unter Berücksichtigung der endgültigen Grundstücksparzellierung und der Baumstandorte.

Bei einer Grundstückszahl von ca. 82 Einzel- bzw. Doppelhausgrundstücken, d.h. max. 176 WE, wird ein Bedarf von max. 44 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, 4 m breite Wegeanbindungen aus den Stichstraßen vernetzt, die gegebenenfalls noch im ersten Teilabschnitt je ein Grundstück erschließen.

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 Fuß- und Radweg entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze wird gesichert, um die Zuwegung zur Trafostation der Stadtwerke und die Durchgängigkeit für Radfahrer bzw. Fußgänger zu gewährleisten sowie rückwärtige Gartenzonen im Gebiet Blumenesch erreichbar zu halten bzw. im Neubaugebiet zu gewährleisten.

- Gelöscht:
- Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot
- Gelöscht: .
- Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot
- Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot
- Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot
- Formatiert: Schriftartfarbe: Rot

4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Für die im Nordwesten das Plangebiet tangierende Bahnlinie Coesfeld - Münster wird im Jahr 2010 bzw. 2011 ein zusätzlicher Haltepunkt am Schulzentrum (Entfernung 500 m) im Halbstundentakt zu Spitzenzeiten angeboten.

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

Formatiert: Unterstrichen,
Schriftartfarbe: Rot

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 Parkplatzan-

lage mit Integration einer erforderlichen Lärmschutzwand bzw. Wand-Wall-Kombination in Verbindung mit einer Eingrünung (s. Pkt. 7) zu realisieren, wird ein drei bis acht Meter breiter öffentlicher Grünstreifen mit der Zweckbestimmung Schutz- und Trenngrün festgesetzt. Die nördlich davon liegende, kleinere öffentliche Grünfläche wird ebenfalls als Schutz- und Trenngrün 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 eine Lärmschutzwand bzw. Wand-Wall-Kombination 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 zweireihigen 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

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung oder bei Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die entsprechenden Vorgaben der FFH-Richtlinie (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) sowie der Vogelschutz-Richtlinie (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden.

Entsprechend den Vorgaben aus der Verwaltungsvorschrift zum Artenschutz* wurden für das vorliegende Vorhaben gutachterliche Stellungnahmen**/** verfasst.

Aus der artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Stufe I)**/** zu den Artengruppen der Amphibien, Reptilien und Vögeln geht hervor, dass das Plangebiet keine Lebensraumstrukturen für planungsrelevante Arten aufweist. Entsprechend werden mit dem Vorhaben hinsichtlich dieser Arten keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollten Gehölze nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09.) gefällt werden.

Für Fledermäuse weist das Gelände nach gutachterlicher Prüfung folgende Habitatfunktionen auf:

- Gebäude als Winterquartier für Zwergfledermäuse (keine kopfstarke Kolonie) kann nicht ausgeschlossen werden
- Gelände/Gebäude als Sommerquartier für Zwergfledermäuse
- Teilnahrungshabitat (insbes. Gehölzstrukturen)

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass nach Umsetzung der Planung, d.h. nach Realisierung der Wohngebäude mit Privatgärten die o.g. Lebensräume (Sommer-, Winterquartiere und Nahrungshabitate) neu geschaffen werden.

Um jedoch auch in der Zeitspanne bis zur Realisierung (derzeit wird von etwa 1-2 Jahren ausgegangen) übergangslos auch weiterhin entsprechende Quartiere auch dauerhaft sicherzustellen, sind folgenden Maßnahmen erforderlich, damit gem. § 44 (5) BNatSchG die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durchgängig weiterhin erfüllt wird:

Da im Plangebiet Sommerquartiere vorhandenen sind und Winterquartiere nicht ausgeschlossen werden können, ist es zur Vermeidung von Verbotstatbeständen erforderlich, 5 geeignete (Sommer-/Winter) Quartiere vor dem Winterschlaf (ca. Oktober / November) der vorkommenden Fledermäuse an den bereits gutachterlich abge-

* Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz)

** Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bauvorhaben „Wohnen am Kulturquartier“ – Vögel – öKon GmbH, Münster, 08.06.2010
Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bauvorhaben „Wohnen am Kulturquartier“ – Amphibien, Reptilien – öKon GmbH, Münster, 08.06.2010

*** Untersuchung der Fledermausfauna zum Planvorhaben Abriss eines ehemaligen Gewerbebetriebes an der Osterwicker Straße in Voesfeld Fledermausfauna, Echolot GbR, Münster, Oktober 2010

stimmten Gebäuden im Umfeld anzubringen. Zudem ist der Gebäudeabriss ausschließlich zwischen Oktober und März zulässig.

Unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen ist gem. § 44 (5) BNatSchG die „ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt“ und es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

Im Sinne der Eingriffsregelung sollten mögliche Beeinträchtigungen wie folgt vermieden werden:

Beim Abriss der Gebäude kann eine Tötung einzelner Zwergfledermäuse nicht ausgeschlossen werden. Wenngleich die von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang hierdurch nicht betroffen ist, greift jedoch auch hier die Eingriffsregelung mit folgenden Maßnahmen:

- Sukzessiver Abriss des Gebäudekomplexes nach Vorgabe des Artenschutzgutachtens
- Zur Verbesserung der Habitatqualität wäre außerdem ein Beleuchtungskonzept mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln wünschenswert.

5.5 NATURA 2000

Das Vorhaben befindet sich in unmittelbarer Nähe zum östlich der Osterwicker Straße gelegenen FFH-Gebiet „Berkel“ (4008-301) / Naturschutzgebiet COE-066).

Gem. der in der Verwaltungsvorschrift* benannten Regelvermutung, dass außerhalb eines 300 m Radius keine erheblichen Beeinträchtigungen auf ein FFH-Gebiet zu erwarten sind, war für das vorliegende Vorhaben, das innerhalb dieses Auswirkungsradius liegt, zu prüfen, ob sich die geplanten Maßnahmen nachteilig auf das FFH-Gebiet auswirken – bzw. ob Vermeidungs- oder Verringerungsmaßnahmen erforderlich werden.

Dabei liegt eine „Beeinträchtigung (...) dann vor, wenn entweder einzelne Faktoren eines Wirkungsgefüges, z.B. eines Ökosystems oder das Zusammenspiel der Faktoren derart beeinflusst werden, dass die Funktionen in Bezug auf die Erhaltungsziele der FFH- bzw. Vogelschutz-RL oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile nur noch in eingeschränktem Umfang erfüllen kann“.

• Schutzgegenstand und Erhaltungsziele

a) Für die Meldung des Gebietes sind ausschlaggebend:

- Fließgewässer mit Unterwasservegetation (3260)
- Flüsse mit Schlammhängen und einjähriger Vegetation (3270)
- Feuchte Hochstaudenfluren (6430)

* RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 26.04.2000: Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 79/409/EWG (Vogelschutz-RL) (VV-FFH).

b) Das Gebiet hat darüber hinaus im Gebietsnetz Natura 2000 und/oder für Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie Bedeutung für:

- Erlen-Eschenwälder und Weichholzaunenwälder (91E0, Prioritärer Lebensraum)
- Glatthafer- und Wiesenknopf-Silgenwiesen (6510)
- Stieleichen-Hainbuchenwälder (9160)
- Groppe
- Bachneunauge
- Eisvogel
- Pirol
- Kiebitz
- Teichrohrsänger
- Wiesenpieper
- Wasserfledermaus
- Laubfrosch

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.

• **Vorhaben / Vorbelastungen**

Mit der Planung werden ca. 82 Baugrundstücke entwickelt, deren Zu- und Abfahrtsverkehr über die Osterwicker Straße geführt wird. Laut Entwässerungsgutachten (vgl. Pkt. 6.2) können die sonstigen privat anfallenden Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden. Der überwiegende Teil des anfallenden Niederschlagswassers verbleibt somit im Gelände.

Die ehemaligen Nutzungen und Beeinträchtigungen der Fläche mit Kirmes- und Lagerplatznutzung sowie gewerblicher Nutzung mit Zu- und Abfahrtsverkehr (visuelle und auditive Beeinträchtigungen) werden künftig entfallen. Zudem besteht im Bereich der Osterwicker Straße als Ausfahrtsstraße zur L 555 bereits ein erhöhter Verkehrsdruck.

• **Auswirkungsprognose**

Mit dem Vorhaben werden keine Strukturen des FFH-Gebietes oder des NSGs in Anspruch genommen.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planung ist zu berücksichtigen, dass die derzeitigen bzw. ehemaligen Nutzungen und Beeinträchtigungen der Fläche mit Kirmes- und Lagerplatznutzung sowie gewerb-

licher 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 auch unter Berücksichtigung, dass das Niederschlagswasser weiterhin weitgehend auf den privaten Grundstücken versickert wird, 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 3 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (Stadtwerke) von der Station in das Plangebiet mit Anschluss an die geplante Wohnstraße gesichert.

Formatiert: Unterstrichen,
Schriftartfarbe: Rot

Von der Osterwicker Straße bis zur vorhandenen Trafostation wird der 2,0 m breite vorhandene Fuß- und Radweg 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.

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

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

Die auf das Plangebiet einwirkenden Schallemissionen wurden gutachterlich untersucht.* Als Ergebnis ist Folgendes festzustellen:

* Erläuterungsbericht zur schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 122 „Wohnen am Kulturquartier“, Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Münster, Juni 2010

- **Straßenlärm – Schienenlärm**

Im Hinblick auf die Straßen- und Schienenverkehrsemissionen wurde der nordwestlich als Umgehungsstraße verlaufende Konrad-Adenauer-Ring / L 555, die nördlich liegenden Gleisanlagen (Strecke Münster - Coesfeld) und die Osterwicker Straße im Süden behandelt. Danach werden an der Osterwicker Straße die Orientierungswerte gem. DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – für Allgemeine Wohngebiete bis zu einem Abstand von 30 m (Mitte Fahrbahn Osterwicker Straße) überschritten. In den innerhalb des Lärmpegelbereiches II gelegenen Bauflächen werden passive Schutzmaßnahmen erforderlich. Im nördlichen Plangebiet werden aufgrund der Emissionen der Gleisanlagen bis zu einem Abstand von 10 m in südliche Richtung von der Baugrenze die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete überschritten, wodurch hier ebenfalls passive Schutzmaßnahmen innerhalb des Lärmpegelbereiches II erforderlich werden.

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

Der Lärmpegelbereich II ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Sofern im Lärmpegelbereich II überwiegend zum Schlafen genutzte Räume mit Fenstern vorgesehen werden, sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster an Außenwänden vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte aufweisen.

- **Sportzentrum Nord, Kombibad Coesfeld**

Die unmittelbar südwestlich angrenzende Sportplatzanlage („Kampfbahn B“, Nutzer: Leichtathletik-Gemeinschaft sowie diverse Sportgruppen) und das Kombibad Coesfeld wurden immissionstechnisch als Freizeitlärm wie folgt bewertet: Gem. Sportanlagen-Lärmschutzverordnung werden in den Ruhezeiten die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Der Trainingsbetrieb unter der Woche (max. bis 22.00 Uhr) ist somit unproblematisch, da die zulässigen Richtwerte eingehalten werden.

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot
Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot
Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot
Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot
Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot
Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot
Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot
Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot
Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot
Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

In Zukunft ist eine intensivere Nutzung des an das Plangebiet angrenzenden Stadions im Sportzentrum Nord (Kampfbahn B), z.B. durch mehr Fußballspiele und andere Veranstaltungsaktivitäten 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. Sollte eine Verlagerung eines Meisterschaftsspieles in die Ruhezeit an Werktagen oder Sonn- und Feiertagen stattfinden, würde dies eine Überschreitung des zulässigen Richtwertes mit sich bringen.

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

• **Parkplatz**

Bei Veranstaltungsende des Konzert Theaters Coesfeld nach 22 Uhr sind die Lärmbelastungen insbesondere des Parkplatzes als kritisch einzustufen. Aufgrund der nächtlichen Überschreitung von bis zu 8 dB (A) und der Einstufung der Emissionen des Parkplatzes als Gewerbelärm ist ein passiver Lärmschutz aufgrund der Vorgaben TA Lärm nicht möglich. Nach Bemessung wird zur Sicherstellung des Lärmschutzes im Bebauungsplan ein aktiver Lärmschutz nötig. Deswegen wird eine Lärmschutzanlage als Wand-Wall-Kombination bzw. als Lärmschutzwand in einer Höhe von 3,50 m festgesetzt, die dauerhaft zu begrünen ist. Die Höhe bezieht sich auf 3,50 m über dem Niveau des angrenzenden Parkplatzes. Die Lärmschutzwand ist schalldämmend nach ZTV - Lsw 06 Gruppe B3 und hoch absorbierend nach ZTV- Lsw 06 Gruppe A3 zu konstruieren.

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

Da dieser aktive Lärmschutz nur für den Erdgeschossbereich der Wohngebäude ausreichend Schutz bietet, sind für die betroffenen Wohngebäude Schallschutzgrundrisse vorzusehen. Die Grundrisse der Wohngebäude, die innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmvorbelasteten Bereich liegen, sind so zu gestalten, dass an den dem Parkplatz zugewandten Gebäudeseiten im Dachgeschoss keine Schlafräume vorgesehen werden (Schallschutzgrundrisse). Ausnahmsweise sind Schlafräume mit Ausrichtung zum Parkplatz zulässig, wenn an der zugewandten Gebäudeseite (SW-Fassade) keine offenbaren Fenster angeordnet werden.

Formatiert: Unterstrichen, Schriftartfarbe: Rot

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 zurzeit abgestimmt werden, durchgeführt werden und das Grundstück altlastenfrei der Bebauung zugeführt wird.

• 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.

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

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 entwickelt.

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	–	84,40 %
– Verkehr	0,53 ha	–	11,32 %
– Fuß- und Radwege	0,04 ha	–	0,86 %
– Öffentliche Grünfläche	0,16 ha	–	3,42 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Coesfeld
Coesfeld, im Oktober 2010

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

Anhang

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bauvorhaben „Wohnen am Kulturquartier“ -Vögel-, öKon GmbH, Münster, 08.06.2010
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Fledermausfauna und Prognose möglicher Eingriffsfolgen. Planvorhaben Abriss eines ehemaligen Gewerbebetriebes an der Osterwicker Straße in Coesfeld, Echolot GbR, Münster, Juli 2010
- Gutachten zur orientierendem Baugrunduntersuchung für die Erschließung und Versickerung Bauvorhaben „Wohnen am Kulturquartier“, Coesfeld, Umweltlabor ACB GmbH, Münster 10.06.2010
- Erläuterungsbericht zur schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 122 „Wohnen am Kulturquartier“, Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Münster, Juni 2010
- Gutachterliche Auswertung der bisherigen Untersuchungen – Altstandort Osterwicker Straße Nr. 65 in Coesfeld, Umweltlabor ACB GmbH, Münster 06.06.2007