

**BEBAUUNGSPLAN NR. 039  
„JAKOBISTRASSE“  
2. ÄNDERUNG**



**BEGRÜNDUNG (ENTWURF)**

Mai 2011

## Inhaltsverzeichnis

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

## 1. Einleitung und Geltungsbereich

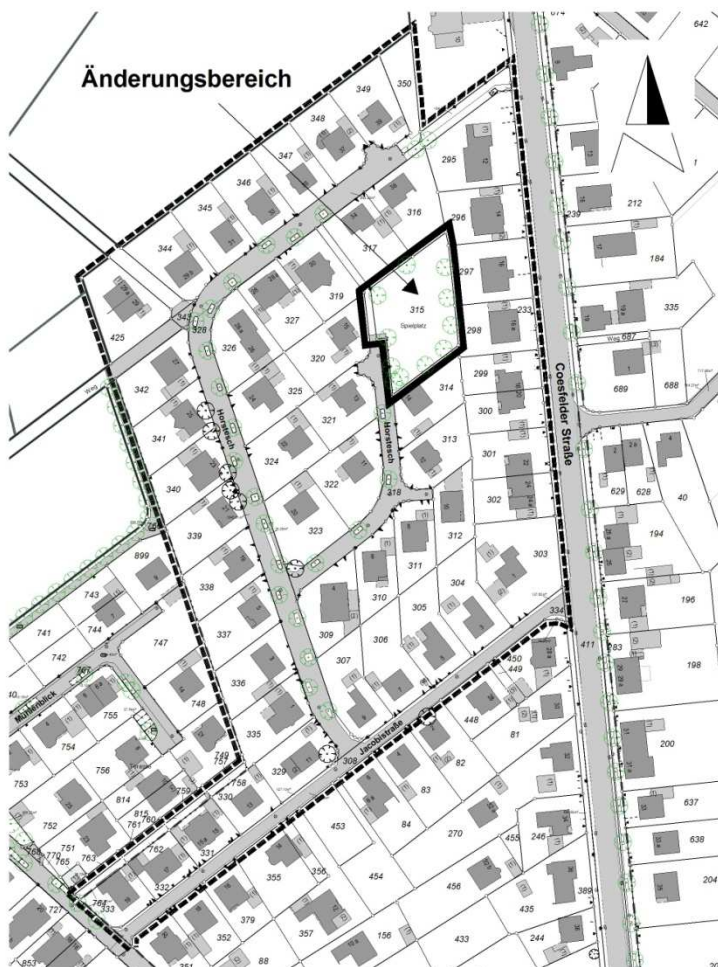
Der Bebauungsplan Nr. 39 „Jakobistraße (Lette)“ liegt im nordwestlichen Teil von Lette und ist in der ursprünglichen Fassung am 07.09.1984 rechtskräftig geworden.

Der Bereich seiner 2. Änderung befindet sich zentral im Bebauungsplangebiet, am Ende des Sackgassenarmes Horstesch. Er hat eine Größe von ca. 1.479 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch zwei Grundstücke, die am Horstesch zwischen der Bebauung an der Coesfelder Straße und dem Fußweg liegen. Im Osten durch die Gärten der Bebauung an der Coesfelder Straße. Im Süden durch das Grundstück Horstesch 14 und im Westen durch die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich des Wendehammers, sowie das Grundstück Horstesch Nr. 15. Der Fußweg, der westlich an die bestehende Spielfläche angrenzt, ist Teil des Geltungsbereiches der 2. Änderung.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich.



**Übersichtsplan zur 2. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 39 "Jakobistraße"**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist im bestehenden Bebauungsplan in der Fassung vom 07.09.1984, abgesehen von der Verkehrsfläche, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielbereich ausgewiesen.

Diese Fläche soll im Rahmen der 2. Änderung als WA festgesetzt und damit als Wohnbaufläche nutzbar gemacht werden.

Hintergrund für diese Entscheidung ist ein Prozess innerhalb der Verwaltung zur Anpassung des Angebotes an Kinderspielplätzen in Coesfeld. Die Ausschüsse für Umwelt, Planen und Bauen sowie für Jugend, Familie, Bildung und Freizeit haben in einer gemeinsamen Sitzung am 07.12.2005 den Grundsatzbeschluss zur Anpassung des Angebotes der Kinderspielplätze gefasst. Zur Umsetzung dieses Beschlusses wurde eine Arbeitsgruppe aus Mitgliedern der betroffenen Fachbereiche (FB 51 Jugend, Familie, Bildung und Freizeit, FB 60 Planung, Bauordnung und Verkehr sowie FB 70 Bauen und Umwelt) eingerichtet. Ziel war es, in einem ersten Schritt die Qualität der einzelnen Spielplätze zu ermitteln und sie unter der Maßgabe vergleichbarer Kriterien zu bewerten. In einem zweiten Schritt sollten auf Grundlage dieser Bewertung und unter Beachtung von Einzelargumenten die Spielplätze ermittelt werden, die geschlossen werden sollen. Durch die Reduzierung des Angebotes soll eine Kostenersparnis für die Pflege und Unterhaltung der Spielplatzflächen sowie die Kontrolle und Wartung der Geräte erzielen, und die freiwerdenden Mittel zur Verbesserung des Angebotes auf den verbleibenden Spielplätzen verwendet werden.

Nachdem der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen am 12.03.2008 vorberaten hat, den Spielplatz Horstesch zu schließen, wurde dies im Rat am 08.05.2008 bestätigt. Es sollte aber auch der Wunsch der Nachbarschaft berücksichtigt werden, für zunächst fünf Jahre zu prüfen, die nördliche Hälfte des heutigen Spielbereichs mit der Schutzhütte weiterhin als Nachbarschaftstreff und Spielbereich zu halten, optional für weitere fünf Jahre. Vor dem Hintergrund dieser Entscheidung ist es Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Jakobistraße“, die bestehende Spielfläche planungsrechtlich an die umgebende, homogene Struktur eines allgemeinen Wohngebietes anzupassen und damit eine nachhaltige, geordnete, städtebauliche Entwicklung sicherzustellen sowie eine übergangsweise Weiternutzung eines Spielplatzteilbereichs zu gewährleisten.

Um die Erschließung der durch die Planung vorgesehenen Wohngrundstücke sicher zu stellen, wird eine Änderung der Verkehrsfläche in Teilbereichen vorgenommen, verbunden mit einer Anpassung an die tatsächlichen Ausbauverhältnisse.

Da mit der Änderung von einer öffentlichen Verkehrsfläche Grundzüge der Planung berührt sind, wird das Verfahren als Änderung gemäß § 13 a Baugesetzbuch

(BauGB) als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist zulässig, da die maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten wird und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Es gibt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) des BauGB genannten Schutzgüter.

Für die 2. Änderung ist die Bau NVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23. Januar 1990 anzuwenden. Eine Anpassung an das gültige Regelwerk ist konsequent, zumal sich daraus keine Unstimmigkeiten bezogen auf die bisherigen Festsetzungen ergeben.

Der Aufstellungsbeschluss zur genannten Bebauungsplanänderung erfolgt zeitgleich zum Beschluss zur Offenlage und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

## **2. Raumplanung / vorbereitende Bauleitplanung**

In die übergeordnete Planung wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht eingegriffen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld weist für den Bereich Wohnbauflächen aus. Die Angleichung im Zuge einer Nachnutzung des Spielplatzes in die Festsetzung der Umgebung als „Allgemeines Wohngebiet“ ist demnach folgerichtig. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist somit gewährleistet.

## **3. Künftige Bauliche Nutzung**

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

Eine Änderung der bisher festgesetzten Art der baulichen Nutzung ist wie folgt vorgesehen: Die bestehende Ausweisung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird aufgegeben und dem bestehenden Umfeld als Allgemeines Wohngebiet gemäß Baunutzungsverordnung angepasst. Es wird damit ein folgerichtiger Lückenschluss und eine für den gesamten Bebauungsplan homogene Struktur geschaffen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

In der städtebaulichen Anordnung wird deutlich, dass der bestehende Bebauungsplan eine homogene Wohnbebauung entlang des Horstesch vorsieht. In Form einer niedrigen Einzelhausbebauung reihen sich die Gebäude ganz regelmäßig mit Ihren

Grundstücken um die Erschließungsstraße. Zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss. Das Areal des ehemaligen Spielplatzes bildet eine von Bebauung ausgesparte Parzelle, die sich in die vorgenannte Reihung einfügt. Es ist daher folgerichtig die Lücke zu schließen und die Festsetzungen der Umgebung bezogen auf die Bauweise und Geschossigkeit für den Änderungsbereich zu übernehmen.

### **3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Vor dem unter Punkt 3.2.1 (Bauweise und Geschossigkeit) beschriebenen städtebaulichen Zusammenhang zwischen der Umgebung und dem Geltungsbereich der 2. Änderung ist es sinnvoll ebenso die bestehenden Festsetzungen zu Grund- und Geschossflächenzahl zu übernehmen, um die Ringbebauung um den Wendehammer konsequent zu schließen.

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

Die bisherigen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche rund um den Sackgassenarm Horstesch lassen sich wie folgt beschreiben: Durch umlaufende Baugrenzen werden großzügige Baufelder freigegeben, die einen Mindestabstand von 3 Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Eine Festsetzung von Baulinien gibt es nicht. Für den Änderungsbereich wird analog zum Bestand die überbaubare Fläche durch umlaufende Baugrenzen definiert. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 3 Metern wird übernommen. Entgegen den Festsetzungen des Bestandsplanes werden Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Eine Störung durch Garagen im seitlichen Grenzbereich ist nicht gegeben, solange der Vorgartenbereich nicht tangiert wird. Um dies zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 3 Metern einhalten müssen.

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

Für den Änderungsbereich werden baugestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB analog des bestehenden Bebauungsplanes getroffen. Um die Schließung der Baulücke auch im Bereich der Gestaltungsparameter fließend zu steuern und harten, störenden Übergängen entgegen zu wirken, soll sich die zukünftige Bebauung auch in der Form, Maßstab, Gliederung, Werkstoff und Farbe in die Ausbildung der vorhandenen Umgebung einfügen. Eine wesentliche Rolle spielt dabei die Übernahme der vorgegeben

Hauptfirstrichtung und der Dachneigung. Vom Straßenraum betrachtet wird dadurch ein einheitlicher Duktus durch traufständige Baukörper gegeben. Um eine offenen Straßenraumgestaltung zu erzielen ist zudem festgesetzt, dass der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze nicht eingefriedet werden darf.

Über die bestehenden bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften der ursprünglichen Bebauungsplanfassung vom 07.09.1984 hinaus werden keine weiteren Gestaltungsvorschriften definiert.

#### **4. Verkehr und Erschließung**

Die bestehende Grünfläche ist über den Sackgassenarm des Horstesch erschlossen. Für eine Umnutzung als Bauland muss jedoch eine Teilung in mindestens zwei Parzellen erfolgen. Um deren Erschließung zu sichern ist es sinnvoll, den westlich flankierenden Fußweg auf der Länge des jetzigen Spielplatzareals (ca. 22 m) in eine für den KFZ-Verkehr nutzbare Verkehrsfläche statt eines alleinigen Geh- und Radweges umzuändern. Der heutige Fußweg weist eine Breite von 3 Metern auf und ist für die Erschließung via PKW geeignet. Eine Zuwegung für die Feuerwehr ist gegeben, eine Befahrbarkeit für die Drehleiter ist nicht erforderlich. Auf die Anpassung an die heutigen Ausbauverhältnisse wurde hingewiesen.

#### **5. Ver- und Entsorgung des Gebietes**

Für die geringfügige Wohnbauentwicklung ist das vorhandene Ver- und Entsorgungssystem nutzbar.

#### **6. Eingriff in Natur und Landschaft / Artenschutz**

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

Bezogen auf die Belange des Artenschutzes ist im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens Kontakt mit der Unteren Landschaftsbehörde aufgenommen worden. Als Ergebnis einer Besichtigung des Geländes durch einen Mitarbeiter der Unteren Landschaftsbehörde am April 2011 konnten keine planungsrelevanten Arten festgestellt werden. Zudem sind im direkten Umfeld keine Vorkommen bekannt. Demnach werden keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst, solange

die Gehölze außerhalb der Brutzeit entfernt werden. Ein entsprechender Hinweis fließt in die Festsetzungen zur Änderung ein.

## **7. Altlasten und Kampfmittel**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt.

Das Gebiet befindet sich im Bombenabwurfgebiet. Eine Kampfmittelgefährdung kann somit nicht ausgeschlossen werden. Daher ist bei jeder einzelnen Baumaßnahme eine Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen.

## **8. Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes befinden sich keine in die Denkmalliste der Stadt Coesfeld eingetragenen Baudenkmäler.

## **9. Kosten und Finanzierung**

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

## **10. Flächenbilanz**

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.479 m<sup>2</sup>. Davon sind 1.416 m<sup>2</sup> als Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet und 63 m<sup>2</sup> als Verkehrsfläche ausgewiesen.

## **11. Bodenordnung**

Die Bodenordnung erfolgt im Wege der Katasterfortschreibung. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Coesfeld.

## **12. Umweltbericht**

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

Stadt Coesfeld  
Aufgestellt im Mai 2011

Der Bürgermeister  
Fachbereich 60 - Planung, Bauordnung, Verkehr

im Auftrag  
Luitgard Péron