

# Bebauungsplan Nr. 130 Begründung „Wohnareal Klinke“ – Entwurf –

Stadt Coesfeld



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	3	
1.4	Planverfahren	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>	
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>7</b>	
3.1	Art der baulichen Nutzung	7	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8	
3.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	8	
3.2.2	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	8	
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9	
3.4	Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden	9	
3.5	Nebenanlagen	10	
3.6	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	10	
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>12</b>	
4.1	Rad- und Fußwegenetz	12	
4.2	Ruhender Verkehr	12	
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	13	
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft / Freiraum</b>	<b>13</b>	
5.1	Grünkonzept	13	
5.2	Eingriffsregelung	14	
5.3	Biotop- und Artenschutz	14	
5.4	NATURA 2000	15	
<b>6</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>15</b>	
6.1	Ver- und Entsorgung	15	
6.2	Altlasten	16	
6.3	Immissionsschutz	16	
6.4	Denkmalschutz	17	
<b>7</b>	<b>Fragen der Durchführung und Bodenordnung</b>	<b>17</b>	
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>18</b>	

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich**

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 18.07.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 „Wohnareal Klinke“ gefasst.

Das ca. 1,42 ha große Plangebiet befindet sich am östlichen Stadtrand von Coesfeld. Es wird begrenzt durch:

- die südliche Straßenbordlinie der Daruper Straße im Norden,
- die Grenze der Flurstücke 577, 501 und 312, Flur 40, Gemarkung Coesfeld-Stadt im Osten,
- die Grenze der Flurstücke 322/319 und 330, Flur 40, Gemarkung Coesfeld-Stadt im Süden
- eine Linie in einem Abstand von ca. 10 m parallel zur westlichen Grenze der Flurstücke 498, 499 und 500, Flur 40, Gemarkung Coesfeld-Stadt im Westen.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine - ehemals gewerblich durch ein Autohaus - genutzte Fläche, deren Nutzung im Jahre 2007 aufgegeben wurde. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung ist es in den vergangenen Jahren nicht gelungen, die Flächen einer neuen gewerblichen Nutzung zuzuführen. Erst seit einigen Monaten wird die Fläche wieder zum Verkauf von Gebrauchtwagen genutzt. Aus Anlass eines Antrags eines Vorhabenträgers soll die Fläche nunmehr vor dem Hintergrund der nach wie vor anhaltenden starken Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Sinne der Innenentwicklung einer Nutzung durch Wohngebäude zugeführt werden. Die unmittelbar an der Daruper Straße gelegenen Flächen sollen in diesem Zusammenhang als gemischte Bauflächen für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe (Büro/Dienstleistung) entwickelt werden. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes im Sinne dieses Planungsziels geschaffen werden.

### **1.3 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt an der nach Südosten stadtauswärts führenden Daruper Straße unmittelbar am Ortsrand Coesfelds. Derzeit stellt sich der Bereich aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung als fast komplett versiegelte Fläche dar. Die bestehenden Gebäude sind rund herum von einer gepflasterten Fläche umgeben, die als Ausstellungsfläche für PKW genutzt wird.

Westlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich entlang der Daruper Straße einzelne Wohnhäuser.

Östlich des Plangebietes befinden sich ein weiteres Wohngebäude und daran anschließend landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Flächen nördlich der Daruper Straße sind geprägt durch einen Wechsel von Garten- und Waldflächen und einzelnen Wohngebäuden.

Im Süden des Plangebietes befindet sich getrennt durch einen Lärmschutzwall das Wohngebiet entlang der Straße „Im Ried“ mit einem unmittelbar südöstlich angrenzenden Spielplatz.

#### **1.4 Planverfahren**

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

- Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 1,42 ha und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind ebenfalls nicht zu befürchten.

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

#### **1.5 Planungsrechtliche Vorgaben**

##### **• Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt für das Plangebiet „Gewerbliche Baufläche“ dar. Die westlich angrenzenden

Flächen sind als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Südlich des Plangebiets trifft der Flächennutzungsplan zunächst die Darstellung einer Grünfläche und für die daran anschließenden Flächen die Darstellung als „Wohnbaufläche“. Östlich und nördlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB erfolgt nach Abschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens die Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Wege der Anpassung entsprechend der im Folgenden begründeten Zielsetzung des Bebauungsplanes als „Gemischte Baufläche“ und „Wohnbaufläche“.

- **Bebauungsplan**

Das Plangebiet ist derzeit Teil des Bebauungsplanes Nr. 16 „Höltene Klinke“. Dieser trifft für das Plangebiet die Festsetzung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO. Die westlich angrenzend gelegenen Flächen sind als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt, wobei entlang der Grenze zu dem bisherigen Gewerbegebiet ein Schutzwall festgesetzt ist. Südlich angrenzend trifft der Bebauungsplan die Festsetzung einer „Öffentlichen Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“ und südlich daran angrenzend die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO. Innerhalb der „Öffentlichen Grünfläche“ ist zur Abgrenzung zwischen Wohn- und Gewerbegebiet ein Lärmschutzwall festgesetzt. Künftig überlagert der Bebauungsplan Nr. 130 „Wohnareal Klinke“ in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 16.

## **2 Städtebauliche Konzeption**

Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebietes waren die Flächen im Plangebiet seit mehreren Jahren ungenutzt. Erst vor kurzem wurde mit dem Verkauf von Gebrauchtwagen eine gewerbliche Folgenutzung am Standort realisiert. Nunmehr ist es das Ziel des Bebauungsplanes, die Flächen im Plangebiet einer langfristig tragfähigen und für das Umfeld verträglichen Nachnutzung zuzuführen.

Die Daruper Straße bildet die Hauptzufahrtsstraße aus Richtung Osten in das Zentrum Coesfelds. Sie wird geprägt durch eine gemischt genutzte Bebauungsstruktur aus Wohnbebauung, Büro und Dienstleistungseinrichtungen sowie vereinzelt auch Einzelhandelsbetrieben. Entsprechend wurde auch bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 „Höltene Klinke“ für die westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen die Festsetzung als Mischgebiet getroffen.

Dieser besonderen Lagegunst an der Daruper Straße insbesondere auch für Büro- und Dienstleistungsnutzungen soll auch im vorliegen-

den Bebauungsplan Rechnung getragen werden und die entlang der Daruper Straße im Plangebiet gelegenen Flächen daher als Mischgebiet festgesetzt werden. Damit wird künftig der Ortseingangsbereich von Coesfeld entlang der Daruper Straße bis zur „Höltene Klinke“ im Sinne einer einheitlichen städtebaulichen Nutzungsstruktur durch gemischte Bauflächen geprägt und Synergieeffekte zwischen dem bereits bestehenden – bisher stark wohnbaulich geprägten – Mischgebiet und den geplanten Bauflächen ermöglicht.

Auch im Hinblick auf die Bebauungsstruktur ist für die künftig den Ortseingang definierenden Flächen eine Fortführung der an der Daruper Straße bestehenden Bebauungsstrukturen geplant.

Diese wird derzeit – soweit es sich nicht um Sonderbauten für Verwaltungs- und Einzelhandelsnutzungen handelt – überwiegend durch solitär/freistehende Einzelhäuser sei es als Wohn- oder Bürogebäude gebildet. Eine entsprechende Bauweise soll daher auch für die Bebauung entlang der Daruper Straße festgesetzt werden. Die Anordnung von Doppel- und/oder Reihenhäusern wäre an dieser Stelle aufgrund der Lage am Ortseingang und dem oben formulierten Nutzungsziel eines Mischgebietes städtebaulich nicht wünschenswert.

Entlang der Daruper Straße ist dabei die Fortführung / Vervollständigung der im Bereich des Plangebietes unterbrochenen Lindenallee vorgesehen.

Der rückwärtige Teil des Plangebietes soll entsprechend der nach wie vor bestehenden starken Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken planungsrechtlich für die Errichtung von Einfamilienhäusern als Einzel- und/oder Doppelhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise genutzt werden. Die Erschließung dieser Flächen erfolgt über einen Erschließungsring mit zwei Anbindungen an die Daruper Straße.

Entlang der westlichen Grenze des ehemals gewerblich genutzten Grundstücks wird ein Grundstücksstreifen von 8 m in den Bebauungsplan mit einbezogen, um den dort bisher festgesetzten Lärmschutzwall, für den künftig bei der Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet kein Erfordernis mehr besteht, aufzuheben, um die Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu verbessern. Eine Änderung der in diesem Bereich getroffenen sonstigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ist jedoch nicht vorgesehen.

Wie oben bereits beschrieben, wird die Bebauung im Plangebiet künftig den Ortseingang Coesfelds prägen und besitzt damit auch eine wichtige städtebauliche Funktion für die Stadt Coesfeld.

Ziel ist es, ein gestalterisch hochwertiges Quartier zu entwickeln, das sich einerseits in das bestehende Ortsbild einfügt, aber gleichzeitig durch ein homogenes Gestaltungsbild eine eigene ablesbare gestalterische Qualität besitzt. Hierzu trifft der Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen zu den wesentlichen Elementen – wie Dachflächen-

und Außenwandmaterialien, Dachform und -neigung, Firstrichtung und Einfriedung –, die das Erscheinungsbild der Architektur und des öffentlichen Raumes prägen.

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

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

- Mischgebiet

Die Bauflächen entlang der Daruper Straße werden entsprechend der oben dargestellten städtebaulichen Konzeption als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt, um so entlang der Daruper Straße neben Wohnnutzungen auch die Ansiedlung von - das Wohnen nicht störenden - gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen.

Aufgrund der Lage des Gebietes am Stadtrand von Coesfeld sollen die gem. § 6 (2) Nr. 3 sonst allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, um eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Coesfeld zu vermeiden.

Die gem. § 6 (2) Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Gartenbaubetriebe; Tankstellen; Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) werden ausgeschlossen, um eine der Lage des Plangebietes am Ortseingang angemessene, hochwertige Nutzungsstruktur zu sichern, die mit der dahinterliegenden Wohnnutzung verträglich ist.

Aus gleichem Grunde werden auch die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Die westlich angrenzend an das ehemals gewerblich genutzte Grundstück gelegenen Flächen waren im Bebauungsplan Nr. 16 bisher ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt. Die dort bisher geltenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen werden unverändert in den Bebauungsplan übernommen. Die Flächen sind im Bebauungsplan mit „MI 1“ gekennzeichnet.

Demnach sind dort die gem. §§ 6 (2) Nr. 2, 3, 6, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Geschäfts- und Bürogebäude; Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Gartenbaubetriebe; Tankstellen; Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.) ausgeschlossen, Einzelhandelsbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt.

- **Allgemeines Wohngebiet**

Die Bauflächen im südlichen Teil des Plangebietes werden - entsprechend dem oben formulierten Planungsziel – als Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, um innerhalb des Quartieres eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO (sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe) bleibt als solche Bestandteil des Bebauungsplanes, um im Einzelfall innerhalb der Wohngebäude die Ansiedlung von wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen (z.B. Internetarbeitsplätze, etc.) nicht von vornherein auszuschließen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Bau-massenzahl**

Die Grundflächenzahl (GFZ) wird innerhalb des Mischgebietes (MI und MI 1) entsprechend der zulässigen Obergrenze gem. § 17 BauNVO mit 0,6 und innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit 0,4 festgesetzt, um so für die Bauflächen im Plangebiet im Sinne des oben formulierten Planungszieles und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten angemessene Ausnutzung zu ermöglichen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist vor dem Hintergrund der festgesetzten Grundflächenzahl und Geschossigkeit zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung entbehrlich.

#### **3.2.2 Baukörperhöhen und Geschossigkeit**

Um entlang der Daruper Straße eine angemessene Höhe der Bebauung zu sichern, die geeignet ist, eine städtebaulich wirksame Raumbegrenzung zu formulieren, wird innerhalb Mischgebietes eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Im südlichen - als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten - Teil des Plangebietes wird demgegenüber eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Die maximale Baukörper- bzw. Firsthöhe der Gebäude wird innerhalb der als Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen insgesamt auf maximal 9,50 m begrenzt. Unterer Bezugspunkt dieser Höhe für die innerhalb des Mischgebietes gelegene Bebauung ist die Oberkante der ausgebauten Daruper Straße, für die innerhalb

des Allgemeinen Wohngebietes gelegene Bebauung gilt die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße als Bezugspunkt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird darüber hinaus die Traufhöhe auf maximal 6,0 m begrenzt, um ein zweigeschossiges Erscheinungsbild der Bebauung zu ermöglichen.

Für die in dem mit „MI 1“ gekennzeichneten Mischgebiet gelegenen Flächen ist wie bisher eine maximal zweigeschossige Bebauung ohne Beschränkung der Firsthöhe zulässig.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes wird entlang der Daruper Straße entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

Für die in dem mit „MI 1“ gekennzeichneten Mischgebiet gelegenen Flächen wird die bisherige Festsetzung einer „offenen“ Bauweise in den Bebauungsplan übernommen.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept innerhalb der mit WA 1 gekennzeichneten Flächen eine Einzelhausbebauung und innerhalb der mit WA 2 gekennzeichneten Flächen entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, sodass für eine mögliche Bebauung mit Doppelhäusern eine optimale Ausrichtung der Grundstücke in Richtung Süden gewährleistet ist.

Innerhalb des Mischgebietes sind die überbaubaren Flächen mit Abstand zur Daruper Straße festgesetzt, um einerseits eine dem Straßenbild der Daruper Straße angemessene Gestaltung der Vorzonen zu gewährleisten und andererseits im zentralen Bereich den Gebäuden vorgelagert die Anordnung von Stellplätzen zu ermöglichen.

Innerhalb des mit MI 1 gekennzeichneten Mischgebiets wird weiterhin auf die Festsetzung überbaubarer Fläche verzichtet. Ziel ist hier lediglich die Aufhebung des bisher im Randbereich der Grundstücke festgesetzten Schutzwalls, um die Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu verbessern.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes definieren die überbaubaren Flächen zusammenhängende Baufelder in einem Abstand von 3,0 m zur Grenze der festgesetzten Straßenverkehrsfläche, um so eine flexible Aufteilung der Grundstücke zu ermöglichen.

### **3.4 Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**

Im Bebauungsplan wird für die im Allgemeinen Wohngebiet gelegenen Flächen festgesetzt, dass je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) max. zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Mit dieser Festsetzung sollen eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke sowie negative städtebauliche Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in dem in diesem Bereich eng begrenzten öffentlichen Straßenraum vermieden werden.

### **3.5 Nebenanlagen**

Um die nicht überbaubaren Flächen von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten, wird festgesetzt, dass Nebenanlagen (auch nicht genehmigungspflichtige) grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Abweichend davon ist eine Überschreitung der überbaubaren Flächen durch Terrassen um bis zu 3 m zulässig, um den Gestaltungsspielraum im Hinblick auf die Nutzung der Gartenflächen zu erhöhen. Terrassenüberdachungen sind von dieser Überschreitungsmöglichkeit jedoch nicht erfasst.

### **3.6 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung**

Wie bereits erläutert, definieren die Gebäude im Plangebiet künftig den Ortseingang von Coesfeld zur Daruper Straße. Ziel der Planung ist es daher, ein Quartier zu entwickeln, das durch eine hochwertige und einheitliche Gestaltung einen eigenen Charakter erhält, der sich in das bestehende Ortsbild einfügt. Um dieses Ziel planungsrechtlich zu sichern, werden für das geplante Quartier daher gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB getroffen. Die wesentlichen Regelungsinhalte sind dabei die Außenwandmaterialien und -farben, Material und Farbigkeit der Dacheindeckung, die Dachneigung sowie die Firstrichtung. Im Hinblick auf den Übergang von privaten Grundstücksflächen zum öffentlichen Straßenraum werden darüber hinaus Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen getroffen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsgliederung zwischen den gemischt genutzten Bauflächen an der Daruper Straße und den im südlichen Teil geplanten Wohnbauflächen soll auch in der Gebäudekubatur ihren Ausdruck finden. Daher wird für beide Teilbereiche eine unterschiedliche Dachform festgesetzt.

Für die Bebauung an der Daruper Straße wird eine Gestaltung mit Flachdächern oder gering geneigten Dächern ( $0^{\circ}$  –  $5^{\circ}$ ) vorgesehen, um einerseits die Raumkante zur Daruper Straße in einer modernen Formensprache zu markieren und gleichzeitig die Entwicklung großer Gebäudehöhen, die sich aufgrund der in diesem Bereich größeren Gebäudetiefe bei geneigten Dächern ergeben könnten, zu vermeiden.

Für die südlich anschließenden Wohnbauflächen soll eine möglichst

homogene Kubatur der Bebauung entwickelt werden, um diesem Gebiet trotz der geringen Anzahl der Gebäude (ca. 12 Baugrundstücke) einen eigenständigen Charakter zu verleihen. Ziel ist dabei entsprechend der derzeitigen Nachfrage die Entwicklung von Wohngebäuden mit einer, wie unter Pkt. 3.2.2 beschriebenen, zweigeschossigen Fassadenansicht und einem Satteldach. Um eine ruhige Dachlandschaft zu erzielen und keine übermäßig hohen Dachflächen zu erzeugen, wird die Dachneigung dabei auf 25 – 30° begrenzt.

Die Firstrichtung der Hauptgebäude wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept durch einen Wechsel von trauf- und giebelständiger Bebauung geprägt. Als städtebauliches Rückgrat des Gebietes definiert dabei eine giebelständige Bebauungszeile den südlichen Abschluss des Plangebietes.

Die Dacheindeckung der geneigten Dächer im Allgemeinen Wohngebiet soll entsprechend der für Coesfeld typischen Farbgebung in Anlehnung an die RAL- Farben 3002 Karminrot, 3003 Rubinrot, 3004 Purpurrot, 3005 Weinrot und 3011 Braunrot mit nicht glänzender Oberfläche gestaltet werden, wodurch die Integration - der am Ortsrand gelegenen Bebauung - in das städtebauliche Bild im Umfeld des Plangebietes gewährleistet wird. Von der Zulässigkeit anthrazitfarbener Dacheindeckungen, die entlang des östlichen Ortsrandes durchaus vorhanden sind, wird in diesem Fall bewusst abgesehen, um für das Plangebiet als Einheit eine homogene Farbgestaltung sicherzustellen.

Im Sinne eines homogenen Gestaltungsbildes des geplanten Quartiers sind die Außenwandflächen der Hauptgebäude einheitlich mit Sicht- / Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) zu gestalten. Hinsichtlich der Farbigkeit wird dabei auf das für die Dacheindeckung definierte Farbspektrum in Anlehnung an die RAL- Farben 3002 Karminrot, 3003 Rubinrot, 3004 Purpurrot, 3005 Weinrot und 3011 Braunrot zurückgegriffen, um somit eine hinsichtlich der Dacheindeckung und Außenwandmaterialien einheitliche Gestaltungsleitlinie zu formulieren.

Zur Gestaltung des Übergangs von den privaten Grundstücken zum öffentlichen Straßenraum, wird festgesetzt, dass die Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche mit dem für Coesfeld typischen Gestaltungselement der Buchenhecke herzustellen ist. Entlang der im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind diese in ihrer Höhe auf max. 1,20 m, begrenzt, um eine angemessene Höhe der Einfriedung im Verhältnis zu der geringen Tiefe der Vorgärten zu gewährleisten. In den übrigen Bereichen ist die Höhe auf max. 2 m begrenzt, um einen ausreichenden Sichtschutz der Gartenzonen für die Bewohner zu ermöglichen. Zäune

sind nur hinter der Abpflanzung, von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar, in der Höhe der Heckenpflanzung Höhe zulässig.

Diese relativ eng gefassten Gestaltungsvorgaben sollen gewährleisten, dass sich das Quartier in seiner Außenwirkung zur Daruper Straße und zum Ortsrand hin in das bestehende Siedlungsbild einfügt und einen neuen qualitätsvollen Ortseingang Coesfelds an dieser Stelle formuliert. Gleichzeitig soll das Quartier in sich einen eigenständigen aber homogenen Charakter erhalten, der trotz der geringen Größe eine Unverwechselbarkeit und Identität hoher gestalterischer Qualität gewährleistet.

#### **4 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt über zwei Anbindungspunkte an die Daruper Straße.

Die südlich gelegenen Wohnbauflächen werden durch einen Erschließungsring in einer Breite von 6,0 m, der als Mischverkehrsfläche gestaltet wird, erschlossen. Innerhalb dieses Straßenraums können öffentliche Stellplätze in ausreichender Zahl vorgehalten werden.

##### **4.1 Rad- und Fußwegenetz**

Das Plangebiet ist über den entlang der Daruper Straße straßenbegleitend verlaufenden Rad- und Fußweg für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer erschlossen.

Ausgehend von dem als Mischverkehrsfläche gestalteten Erschließungsring ist im Süden des Plangebietes die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ vorgesehen, die die fußläufige Anbindung an die Höltene Klinke im Westen des Plangebietes abseits der Hauptverkehrsstraßen gewährleistet und die Erreichbarkeit des unmittelbar südlich gelegenen Spielplatzes auf kurzem Wege sicherstellt.

##### **4.2 Ruhender Verkehr**

Die gem. Bauordnung NRW für die geplanten Wohngebäude erforderlichen privaten Stellplätze werden innerhalb des Plangebietes auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen nachgewiesen.

Für die gemischt genutzte Bebauung entlang der Daruper Straße sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Den Gebäuden nach Norden vorgelegt bzw. seitlich an die Erschließungsstraße angrenzend sowie rückwärtig im zentralen Bereich des Mischgebietes sind entsprechende Flächen für Stellplatzanlagen festgesetzt. Die Zulässigkeit

von Garagen ist auf die überbaubaren Flächen beschränkt. Damit sollen Beeinträchtigungen der südlich gelegenen Wohnnutzung insbesondere durch ruhenden Verkehr im Mischgebiet eingegrenzt werden. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird die Zulässigkeit von Garagen auf die überbaubaren Flächen sowie die dafür festgesetzten Flächen beschränkt, um die rückwärtigen Gartenzonen hiervon freizuhalten.

Innerhalb des öffentlichen Straßenraums kann eine ausreichende Zahl an Besucherstellplätzen im öffentlichen Straßenraum nachgewiesen werden (4 Stellplätze bei 12 Baugrundstücken). Ein Vorschlag für die Anordnung der Stellplätze ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Hinweis eingetragen. Die endgültige Festlegung von Umfang und Lage der Stellplätze erfolgt im Rahmen der Straßenausbauplanung.

#### **4.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Über die auf der Daruper Straße verkehrenden Buslinien ist das Plangebiet an das Netz des ÖPNV angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle „Bischofsmühle“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m.

### **5 Natur und Landschaft / Freiraum**

#### **5.1 Grünkonzept**

Das Konzept der Planung sieht vor, die ehemals gewerblich genutzten Flächen im Plangebiet nunmehr als Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet mit einem entsprechend hohen Anteil an Gartenflächen bzw. unversiegelten Flächen zu entwickeln. Entlang der Daruper Straße soll die bestehende Baumreihe begleitend zum Straßenraum durch Anpflanzungen von Linden weitergeführt werden. Darüber hinaus ist entlang der Daruper Straße zur Eingrünung des Plangebietes eine Buchenhecke zu pflanzen. Im Bereich der Plangebietszufahrten ist diese Hecke im Bereich der freizuhaltenden „Sichtdreiecke“ in ihrer Höhe auf 80 cm zu begrenzen. Weitere Eingrünungen an den äußeren Grenzen des Plangebietes sind nicht erforderlich, da das gesamte Plangebiet zu diesen bereits eingegrünt ist.

Um eine angemessene Vielfalt bei der Bepflanzung der Gartenbereiche sicherzustellen, wird festgesetzt, dass je Baugrundstück ein heimischer, standortgerechter Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen ist. Zur Begrünung des öffentlichen Straßenraums sind entlang der Erschließungsstraße innerhalb des Gebietes darüber hinaus sechs heimische, standortgerechte Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen. Ein Vorschlag für die Anordnung der Bäume im Straßenraum ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Hinweis eingetragen. Die

endgültige Festlegung der Lage der Baumstandorte erfolgt im Rahmen der Straßenausbauplanung.

Die am westlichen Rand des Plangebietes gelegenen und im Bebauungsplanes Nr. 16 als „zu erhalten“ festgesetzten Weiden werden, soweit noch vorhanden, entsprechend den bisherigen Festsetzungen an ihrem Standort weiterhin planungsrechtlich „als zu erhalten“ gesichert.

## **5.2 Eingriffsregelung**

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

Unabhängig davon ist festzustellen, dass das zulässige Maß der baulichen Versiegelung von derzeit 0,8 innerhalb des Plangebietes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erhöht bzw. im Bereich des Wohngebietes auf künftig 0,6 (unter Einbeziehung der Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 (4) BauNVO) reduziert wird. Insofern wird durch die Planung auch faktisch kein Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst.

## **5.3 Biotop- und Artenschutz**

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW\* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt an der nach Südosten stadtauswärts führenden Daruper Straße. Derzeit stellt sich der Bereich als fast komplett versiegelte Fläche dar. Die bestehenden Gebäude sind rund herum von einer gepflasterten Fläche umgeben, die derzeit als Ausstellungsfläche für Autos genutzt wird. Entlang der Daruper Straße finden sich kleine Schnitthecken und Straßenbegleitgrün. Nach Südwesten grenzt ein Gehölzstreifen an, der jedoch von der Planung nicht berührt wird. Für planungsrelevante Arten finden sich innerhalb des Plangebietes keine Strukturen, die als Habitat genutzt werden können.

Einzig ist nicht auszuschließen, dass Fledermäuse in Ritzen und Spalten der bestehenden Gebäude ein Sommerquartier haben. Auch

\* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

befindet sich eine Halle im Plangebiet, deren Fassade Löcher aufweist, durch die Fledermäuse in das Gebäude eindringen könnten.

Die Planung sieht vor die bestehenden Gebäude abzureißen und ein Wohngebiet zu entwickeln. Hierbei wird viel Fläche entsiegelt (durch Herabsetzung der Grundflächenzahl) und Gartenstrukturen neu angelegt. Dies hat grundsätzlich eine positive Wirkung für den Artenschutz. Die geplante Baufeldräumung darf nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09.) stattfinden.

Sofern die Bauzeitenregelung eingehalten wird, werden mit der Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

#### **5.4 NATURA 2000**

Das nächstgelegene NATURA 2000-Gebiet ist die Berkel (DE-4008-301), das rund 2000 m nördlich des Plangebietes liegt. Nachteilige Wirkungen durch die Planaufstellung können somit auf Grund der Entfernung und Art der Maßnahme ausgeschlossen werden.

### **6 Sonstige Belange**

#### **6.1 Ver- und Entsorgung**

- Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze.

- Löschwasserversorgung

Eine mögliche natürliche Entnahmestelle für Löschwasser ist mit Hornebach und Honigbach in ca. 100 – 150 m Entfernung gegeben.

Die vorhandene Trinkwasserversorgung stellt mit 192 cbm/h eine quartiersbezogene Trinkwasserversorgung sicher, die auch bei einer möglichen künftigen Reduzierung der Trinkwassermenge den Löschwasserbedarf deckt.

- Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers erfolgt im Trennsystem durch Anschluss an das im Süden und Westen des Plangebietes bereits vorhandene Kanalisationsnetz im Mischsystem.

Die am südlichen Rand des Plangebietes verlaufende Kanaltrasse tangiert im Südosten geringfügig die innerhalb des Plangebietes gelegenen Bauflächen. Ein entsprechendes Leitungsrecht wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Darüber hinaus verläuft am westlichen Rand des Plangebietes eine Kanaltrasse ausgehend von der Daruper Straße nach Süden, die durch die Festsetzung eines Leitungsrechts für die Versorgungsträger planungsrechtlich gesichert wird.

- Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch ein von der Stadt Coesfeld konzessioniertes Unternehmen.

## **6.2 Altlasten**

Das Plangebiet wird im Altlastenkataster und Kataster über schädliche Bodenveränderungen des Kreises Coesfeld als Altstandort geführt. Eine entsprechende Kennzeichnung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Grund der gewerblichen Vornutzung des Plangebietes wurden die angeschütteten und natürlich gewachsenen Böden entsprechend Bundesbodenschutzverordnung analysiert\*. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass innerhalb des Plangebietes an drei Stellen schädliche Bodenveränderungen gegeben sind. Die im Plangebiet außerhalb der bestehenden Bausubstanz vorgefundenen Bodenverunreinigungen wurden in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde beseitigt und ordnungsgemäß entsorgt\*\*.

Im Hinblick auf die Anforderungen der künftig geplanten Wohnnutzung sind im Zusammenhang mit dem Gebäudeabbruch die ggf. erforderlichen ergänzenden Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde im weiteren Verfahren festzulegen.

## **6.3 Immissionsschutz**

Das Plangebiet unterliegt Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr auf der Daruper Straße. Für das Plangebiet wurde daher eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, in der die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen untersucht und geeignete Schallschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung definiert wurden\*\*\*.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Grund der von dem motorisierten Verkehr auf der Daruper Straße ausgehenden Lärmimmissionen für die innerhalb des Plangebietes zulässigen schutzwürdigen Nutzungen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, da die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete in den zur Daruper Straße orientierten Teilbereichen des Plangebietes überschritten werden.

Im Allgemeinen ist dem aktiven Lärmschutz an der Immissionsquelle gegenüber dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben.

Neben aktiven Maßnahmen, die überwiegend dazu dienen, den Freiraum zu schützen oder auch passive Maßnahmen zu reduzieren, kann durch eine günstige Wohnungsgrundrissgestaltung oder bauli-

\* Gefährdungsabschätzung - Orientierende Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen auf dem Grundstück der Knubel GmbH & Co.KG, Harle 22a in 48653 Coesfeld, OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG, Greven, Juni 2008

\*\* Dokumentation der vorgenommenen Aushub- und Entsorgungsmaßnahmen - Orientierende Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen auf dem Grundstück der Knubel GmbH & Co.KG, Harle 22a in 48653 Coesfeld, OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG, Greven, Juni 2008

\*\*\* Immissionsschutz-Gutachten, Schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 130 „Wohnareal Klinke“ in Coesfeld, Schallimmissionsprognose Nr. 06005613, Uppenkamp und Partner, Ahaus, November 2013

che Maßnahmen am Gebäude erreicht werden, dass die anzustrebenden Innenschallpegel für Wohnräume eingehalten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen – wie etwa ein Lärmschutzwand/-scheide in der gegebenen innerörtlichen Situation entlang der Daruper Straße auf Grund der dort gewünschten durchgängigen Bebauung aus städtebaulichen Gründen aus.

Auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens werden daher passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenwand gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auf Basis der im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Fenster von nachts genutzten Räumen (l. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis IV - wenn sie sich in den zu der Lärmquelle (Daruper Straße) ausgerichteten Fassaden befinden - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/ Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes  $R'_{w,res}$  zu berücksichtigen. Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz erforderlich sind.

Die im Rahmen des Schallgutachtens ermittelten Lärmpegelbereiche sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes war im rechtskräftigen Bebauungsplan die Errichtung eines Walls zum Schutz des westlich gelegenen Mischgebietes vor den Immissionen des im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebs zu schützen. Nach Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Allgemeines Wohngebiet besteht kein weiteres Erfordernis zur Errichtung dieses Walls, so dass diese Festsetzung im Bebauungsplan aufgehoben wird.

#### **6.4 Denkmalschutz**

Fragen des Denkmalschutzes sind innerhalb des Planbereiches nicht betroffen. Da das Plangebiet bereits bebaut war, ist bei Baumaßnahmen voraussichtlich nicht mit dem Auftreten von Bodendenkmälern oder kultur-historisch bedeutsamen Funden zu rechnen.

### **7 Fragen der Durchführung und Bodenordnung**

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Zwischen dem Vorhabenträger und der

Stadt Coesfeld wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem Regelungen zur Erschließung des Plangebietes getroffen werden.

## **8 Flächenbilanz**

Gesamtfläche	1,42 ha	–	100,0 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	0,73 ha	–	51,6 %
– Mischgebiet	0,49 ha		34,5 %
– Flächen für die Landwirtschaft	0,01 ha		0,4 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,19 ha	–	13,5 %

Bearbeitet für die Stadt Coesfeld  
Coesfeld, im Januar 2014

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