



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Stadterweiterung Nord-West -Hof Klute-"

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG

ENTWURF

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung	3
2.	Planungsrechtliche Vorgaben	3
3.	Merkmale des Vorhabens	3-4
3.1	Größe des Vorhabens	4
3.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	4-5
3.3	Abfallerzeugung	5
3.4	Umweltverschmutzung und Belästigung	5
3.5	Unfallrisiken	5
4.	Standort des Vorhabens	5
4.1	Bestehende Nutzung	5
4.2	Reichtum, Qualität u. Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes	6-8
5.	Zusammenfassung	8

Anlage

Auszug aus dem
Beb.plan Nr. 75

1. Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan Nr. 75 wurde am 31.07.1998 rechtskräftig. Im damaligen Aufstellungsverfahren wurden größere Abschnitte für 2-geschossige Reihenhäuser festgelegt. Zusätzlich waren weiter nördlich relativ schmale, dafür aber sehr tiefe Grundstücke geplant. Diese Ausweisung war das Ergebnis des damaligen städtebaulichen Ideenwettbewerbes, der für diesen Teil des Baugebietes spezielle Bauformen ("Gruppenhausbebauung um einen gemeinschaftlichen Platz sowie die weitere Ausweisung von 2-geschossigen Reihenhäusern am Rand der Grünzone "Anger") darstellte. Diese Empfehlungen sind in den Bebauungsplan auch so übernommen worden. Mittlerweile hat sich jedoch herausgestellt, dass diese Bauformen von den Bauwilligen, auch aufgrund der geänderten Wohnungsbauförderungsbestimmungen, nicht nachgefragt werden. Deshalb ist der Bebauungsplan zu ändern und an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung anzupassen. Bei dieser Anpassung hat sich herausgestellt, dass durch eine geringfügige Verschiebung der westlichen Grenze des Baubetriebes eine sinnvollere Grundstückaufteilung möglich ist. Die angrenzende Grünfläche wird aus diesem Grund reduziert. Es verbleiben aber nach wie vor großzügige Freiräume um den Übergang in die freie Landschaft zu gestalten.

Am 27. Juli 2001 wurde durch den Bundestag das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz beschlossen. Aufgrund des Punktes 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes ist für die Änderung des Bebauungsplans eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gem. § 3c UVPG erforderlich.

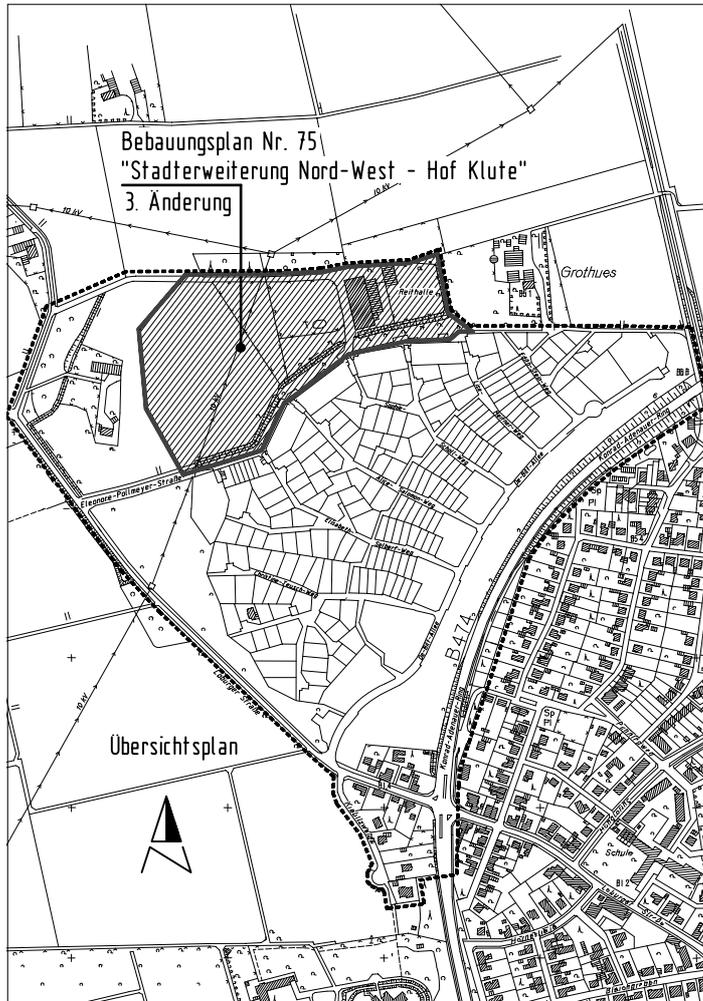
2. Planungsrechtliche Vorgaben

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 geändert. Er weist Wohnbaufläche aus. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird diese Wohnbaufläche gegenüber der angrenzenden Grünfläche geringfügig erweitert. Da der Flächennutzungsplan als übergeordneter Bauleitplan in seinen Darstellungen jedoch nicht als "parzellenscharf" anzusehen ist, kann durch den Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 eine Konkretisierung der Darstellungen erfolgen. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist sichergestellt.

3. Merkmale des Vorhabens

Der Änderungsbereich befindet sich im nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 75 zwischen der Eleonore-Pollmeyer-Straße, dem Grundstück „Grothues“ Wiedauer Weg 59 und der öffentlichen Grünfläche "Loburger Straße / Hof Klute".

Übersichtsplan



3.1 Größe des Vorhabens

← - - - - - Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca.6,5 ha. Die in dem Bebauungsplan Nr. 75 enthaltenen Grünflächen "Anger" incl. Gewässer und die Öffentliche Grünfläche "Nord" werden in ihren Abmessungen beibehalten bzw. durch weiteres Grün vergrößert. Durch die Erweiterung der Wohnbaufläche verringert sich die Grünfläche "Loburger Str./ Hof Klute" um ca. 1 ha.

3.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Der Änderungsbereich enthält sowohl im nördlichen als auch im östlichen und südlichen Bereich größere Grünflächen, die aber auch im Bebauungsplan Nr. 75 bereits enthalten sind. Lediglich im westlichen Teil wird die öffentliche Grünfläche zusätzlich in Wohnbaufläche umgewandelt. Bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde der konkrete Ausgleichsbedarf ermittelt. Dabei hat sich herausgestellt, dass der Eingriff durch entsprechende Festsetzungen im Plangebiet selber ausgeglichen werden kann. Der gesamte Änderungsbereich wird als reines Wohngebiet festgeschrieben. Die Bebauung erfolgt in ein- max. zwei-geschossiger Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern. Bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 werden durch die Grün- und Freiflächen innerhalb des Änderungsbereiches sowie an den Rändern des Wohngebietes ökologische Freiräume und harmonische Übergänge zur freien Landschaft geschaffen, die den positiven städtebaulichen Gesamteindruck unterstützen.

Bereits bei dem Aufstellungsverfahren (B 75) haben umfangreiche Abstimmungen mit den Fachbehörden stattgefunden. Die damals vereinbarten Regelungen werden beibehalten. Aus diesem Grund ist auch die Lage der Querungen der öffentlichen Grünfläche „Anger“ nicht verändert worden. Die Anzahl der Querungen wurde ebenfalls nicht erhöht. Die Länge der Verrohrungen wird möglichst kurz gehalten.

3.3 Abfallerzeugung

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Da es sich bei dem Bereich um ein reines Wohngebiet handelt, ist nicht davon auszugehen, dass außer dem üblichen Hausmüll weitere Abfälle anfallen. Durch Ortssatzung besteht ein Anschlusszwang für die Müllentsorgung.

3.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Der gesamte Bereich wird durch 3 Wohnstraßen, ausgewiesen als verkehrsberuhigte Bereiche, erschlossen. Die Verkehrsflächen werden als Pflasterflächen hergestellt. Von den in dem Gebiet entstehenden Wohnhäusern werden keine Lärmimmissionen oder sonstige Umweltverschmutzungen oder Belästigungen ausgehen.

3.5 Unfallrisiken

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Da es sich um ein reines Wohngebiet handelt, dessen Erschließungsstraßen in verkehrsberuhigter Form als Wohnstraßen und Wege hergestellt werden sind keine besonderen Unfallrisiken oder Gefahrenquellen vorhanden.

4. Standort des Vorhabens

4.1 Bestehende Nutzung

Das Gebiet wird zz. landwirtschaftlich bzw. ein Teil der Flächen als Reitanlage genutzt. Durch den Bebauungsplan Nr. 75 wurde der Gesamtbereich bereits überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Wohnbauflächen sind von Grünflächen umschlossen. Soweit erhaltenswerte Grünbestandteile im Geltungsbereich vorhanden sind, werden diese durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen geschützt. Prägende Einzelbäume werden konkret festgesetzt.

4.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes

- **Wasser**

Auf Grund der vorhanden Untersuchungen ist mit sehr hohen Grundwasserständen aber auch mit sehr stark wechselnden Bodenverhältnissen zu rechnen. Es wurden Grundwasserstände in unregelmäßigen Abständen bis zu 1 m unter Gelände/Oberkante vorgefunden. Aus diesem Grund wurde auch die direkte Versickerung von Regenwasser auf den Baugrundstücken ausgeschlossen. Da durch die Bauvorhaben jedoch kein dauerhafter Eingriff in die Grundwasserverhältnisse zulässig ist, müssen die Baukörper dieses durch bauliche Maßnahmen berücksichtigen. Ein dauerhaftes Absenken des Grundwasserstandes ist aufgrund der gesetzlichen Regelungen nicht zulässig.

Nach Umsetzung des Vorhabens verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Belange des Wasserhaushaltes.

- **Boden**

In dem Plangebiet sind natürlich gewachsene Bodenprofile vorhanden. Bislang wurden lediglich im Bereich des jetzigen Reithallengrundstücks Bodenveränderungen vorgenommen. Ansonsten handelt es sich um Flächen die landwirtschaftlich genutzt werden. Konkrete Hinweise auf eine Vorbelastung durch Altlasten liegen nicht vor.

Aufgrund des beschriebenen Zustandes verbleibt nach Umsetzung der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

- **Klima**

Das vorhandene Lokalklima des Standortes ist durch die allgemeine Lage im besiedelten Raum mit einer hohen Durchgrünung geprägt. Durch die Erhaltung der kleinklimatisch ausgleichend wirkenden großgrünigen Laubbäume wird der Eingriff in das Kleinklima minimiert.

Das Kleinklima wird durch die neu entstehenden Wohnbaukörper nur unwesentlich verändert. Es erfolgen keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe in das Kleinklima.

- **Lufthygiene**

Die Lufthygiene wird insbesondere durch das Verkehrsaufkommen bestimmt. Da es sich jedoch um ein reines Wohngebiet handelt, ist von sehr geringen Verkehrsbelastungen auszugehen. Die Straßenverkehrsflächen werden als verkehrsberuhigte Bereiche (Spielstraßen) ausgeschildert. Durchgangsverkehr ist aufgrund der als Sackgassen geplanten Wohnstraßen nicht möglich.

In dem Verhältnis zu den lufthygienischen Belastungen ist nicht davon auszugehen, dass es zu erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für das Umfeld kommt.

- **Arten und Biotopschutz**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 sind die vorhandenen Biotopstrukturen durch Fachbüros untersucht worden. Soweit möglich wurden die vorhandenen Gehölze und sonstigen Grünflächen im Bebauungsplan gesichert. Teilweise erfolgt eine Vergrößerung der Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung. Lediglich die öffentliche Grünfläche "Loburger Straße/Hof Klute" wird aus städtebaulichen und gestalterischen Aspekten in ihrer Größe reduziert. Das so entstehende Biotopwertdefizit wird durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Es sind keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut, Arten und Biotopschutz nach der Umsetzung der Planung zu erwarten.

- **Orts- und Landschaftsbild**

Die Fläche ist bereits durch den Bebauungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Da es sich lediglich um eine Änderung der Grundstückszuschnitte und der möglichen Bebauung handelt finden keine negativen Änderungen statt.

Es werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild durch das Vorhaben zu erwarten sein.

- **Sach- und Kulturgüter**

Im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorzufinden.

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen, somit sind keine erheblichen nachteiligen Wirkungen für das Schutzgut Sach- und Kulturgut mit der Umsetzung der Planung zu erwarten.

- **Mensch**

Die angrenzenden Wohnnutzungen außerhalb des Änderungsbereiches sind bei der Planung zu berücksichtigen. Durch die im Bebauungsplan für die Wohngebäude getroffenen Festsetzungen werden erhebliche negative Auswirkungen vermieden. Weitere planungsrelevante Problemstellungen sind nicht zu erwarten. Der angrenzende landwirtschaftliche Betrieb wird seine Produktion soweit reduzieren, dass keine Beeinträchtigung für die angrenzende Wohnbebauung entsteht. Ansonsten sind aufgrund der vorhandenen Abstände zur Loburger Straße und der dort vorzufindenden Verkehrsmengen keine weiteren Belastungen möglich.

Es sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen für die Wohnnutzungen zu erwarten.

5. Zusammenfassung

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG hat ergeben, dass durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für die genannten Schutzgüter zu erwarten sind.

Aus diesem Grund besteht im weiteren Änderungsverfahren keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Aufgestellt Stadtverwaltung
Coesfeld im Mai 2002
Fachbereich 60

Im Auftrag

Martin Richter