

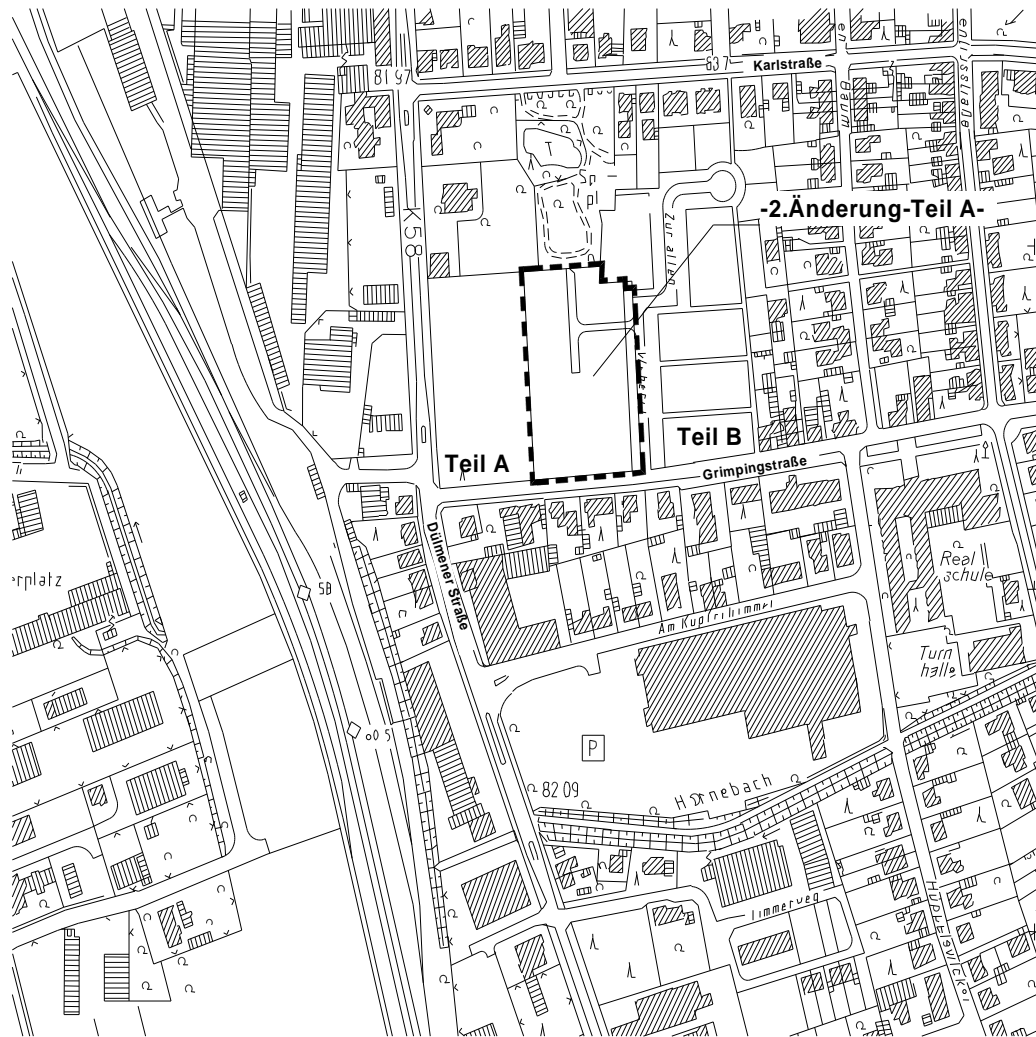
# Begründung zur 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Coesfelder Weberei-Teil A- „Pflege-Wohnen am Park“

In der Fassung vom 10.06.2005

Bereich  
„Ehemalige Coesfelder Weberei  
an der Dülmener Straße/Grimpingstraße“

Teil A

Übersichtsplan



Maßstab 1:5000

## **Inhalt**

### **A. Vorbemerkungen**

### **B. Städtebauliche Planung**

1. Beschreibung des Planbereiches
2. Anlass und Ziele der Planung
3. Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung sowie mit dem Flächennutzungsplan
  - 3.1 Raumordnung und Landesplanung
  - 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung  
- Flächennutzungsplan –
4. Planungsumfang
  - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 4.2 Immissionsschutz
  - 4.3 Altlasten
  - 4.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

### **C. Verkehr**

1. Art und Umfang der Verkehrswege
2. Veränderung durch die Planung
3. Ruhender Verkehr

### **D. Ver- und Entsorgung**

1. Wasserversorgung
2. Löschwasserversorgung
3. Schmutzwasserentsorgung
4. Unbelastetes Niederschlagswasser
5. Abfallbeseitigung
6. Elektrizität und Gas
7. Kommunikation

### **E. Natur und Landschaft**

1. Bestand
2. Umweltbericht und landschaftspflegerischer Fachbeitrag

### **F. Bodenordnende Maßnahmen**

### **G. Städtebauliche Zahlenwerte**

### **H. Kosten der Planung**

## A. Vorbemerkungen

Aufgrund des § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, 1998 I, S.137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV, NRW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV. NRW S. 439) und den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW S. 245), hat der Rat der Stadt Coesfeld am..... die Satzung zur Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 25.06.1997 gemäß den § 10 BauGB beschlossen:

Obwohl trotz intensiver Bemühungen durch den Investor die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Kerngebietsfläche nicht realisiert werden konnte, ist unter Beibehaltung der Erschließungsstrukturen nun die Realisierung von Flächen für den Geschößwohnungsbau (betreutes Wohnen) und eine zweckgebundene Fläche für die Realisierung eines Altenpflegeheimes geplant.

## B. Städtebauliche Planung

### 1. Beschreibung des Planbereiches

Das Plangebiet liegt 500 m von der Innenstadt der Stadt Coesfeld entfernt.

Der Geltungsbereich umfasst die nachstehend bezeichneten Flurstücke im Bereich der Dülmener Straße und der Grimpingstraße.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Grundstücke:

Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 20, Flurstücke 632, aus 541, aus 76, 540.

Der Geltungsbereich des Vorhabens- und Erschließungsplanes wurde so gefasst, dass alle in diesem Bereich auftretenden Probleme, wie z.B. Immissionen aus dem Kerngebiet sowie die Belange von Natur und Landschaft im Plangebiet selbst gelöst werden können.

Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind geprägt:

Im Norden durch das Wohngebiet Karlstraße und der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Parkanlage,

im Osten durch die Wohnbebauung westlich der Straße Am Roten Baum und die Neubebauung an der Straße Zur Alten Weberei.

im Süden durch die Grimpingstraße

im Westen durch eine Linie in einem Abstand von ca. 69,00 m von der Dülmener Straße.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem beiliegenden Übersichtsplan ersichtlich (siehe Seite 1).

Erschlossen wird das Plangebiet Teil A durch die Grimpingstraße und durch die bereits angelegte Straße Zur Alten Weberei. Die äußere Erschließung erfolgt über die Dülmener Straße (K 58), welche als Kreisstraße mit dem überörtlichen Straßennetz verbunden ist.

Das Plangebiet selbst wurde zwischenzeitlich von allen aufstehenden Gebäuden der ehemaligen Coesfelder Weberei geräumt.

## 2. Anlass und Ziele der Umplanung im Änderungsbereich Teil A

Wesentliches Ziel der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist es

- geänderte Festsetzungen für die ausgewiesene Kerngebietsfläche (MK) zur Ausweisung von Flächen für Wohnformen im Alter, die innenstadtnah und in bestehenden städtebaulichen Strukturen und Nachbarschaften realisiert werden sollen
- Attraktivitätssteigerung von Coesfeld als Standort für altengerechte, zentrumsnahe Wohnformen.

### Ziele der allgemeinen Wohngebietsausweisung

Die Situation erfordert z.Zt., nach Analysen des Marktes, eine Realisierung von zentrumsnahen, integrierten Flächen für Wohnformen im Alter.

Der hier anstehende Standort ist aus der Sicht der Wohnbauentwicklung aus folgenden Gründen als sehr günstig zu bezeichnen:

- die Nähe zur Innenstadt beträgt 500 m
- Nutzung vorhandener Verkehrs- bzw. Erschließungsanlagen
- Nutzung der vorhandenen Abwasseranlagen und Versorgungseinrichtungen. Dadurch sind die vorgesehenen Änderungen für das eigentliche Plangebiet nicht nur kostengünstig, sondern auch sinnvoll.

Aufgrund der zentralen Lage eignet sich die anstehende Grundstücksfläche insbesondere für den Wohnungsbau. Insoweit sind unter Beachtung der Einfügungskriterien zur Nachbarschaft im Rahmen der 2. Änderung dreigeschossige Gebäude vorgesehen, die in klarer

städtebaulicher Gliederung sowohl im Bereich der Straßenzüge Karlstraße und Grimpingstraße, als auch für den inneren Bereich die ortstypischen Gegebenheiten berücksichtigen. Es ist im Rahmen der 2. Änderung die Errichtung von ca. 40 Wohneinheiten in Form von Einzelhäusern und die Errichtung eines Pflegewohnheimes (ca. 90 vollstationäre Plätze) geplant.

Die Einrichtungen sollen in erster Linie vor allem älteren Personen, die den unmittelbaren Kontakt mit den öffentlichen und privaten Einrichtungen des Stadtkerns halten wollen, dienen. Eine Kooperation zwischen den Wohnformen wird angestrebt und auch ausdrücklich gewünscht.

### 3. Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie mit dem Flächennutzungsplan

#### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Coesfeld hat rd. 35.500 Einwohner. Im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) von 1995 ist Coesfeld als Mittelzentrum und als Schnittpunkt mehrerer Entwicklungsachsen dargestellt. Als Zentrum einer Teilregion versorgt die Stadt einen Einzugsbereich von über 100.000 Einwohnern. Coesfeld ist ein gehobenes Mittelzentrum im westlichen Münsterland und damit wichtiger zentraler Ort zwischen den Mittelzentren Bocholt und Rheine sowie dem Oberzentrum Münster.

Die regionale Ausrichtung der Stadt wird auch deutlich in den guten Verkehrsanbindungen. So bestehen über die B 525 hervorragende Verbindungen zur A 31 und A 43 sowie über die B 474 ebenfalls gute Anbindungen an die A 43. Im öffentlichen Personennahverkehr bestehen mit dem Verknüpfungspunkt Bus - Schiene und den Anbindungen im Stundentakt an die Mittel- und Oberzentren des umliegenden Raumes wichtige und ausbaufähige Verknüpfungen.

Die sich aus der vorstehenden Darstellung ergebenden Aufgaben und Funktionen für die Stadt und das Umland berücksichtigt auch der Gebietsentwicklungsplan „Teilabschnitt Münsterland“ (Bezirksregierung Münster, 1999) in seinen Darstellungen und Aussagen.

Auch die jetzt vorgesehene Änderung berücksichtigt die oben genannten Vorgaben.

#### 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan -

Der Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld weist für den von der Änderung betroffenen Bereich Kerngebietsbauflächen aus.

Laut Definition und Auslegung der BauNVO ist die Errichtung von Wohnflächen innerhalb von Kerngebietsflächen möglich und auch städtebaulich wünschenswert und zulässig.

Nach Konkretisierung des Vorhabens und Prüfung der Nachhaltigkeit der Planung für diese Fläche ist die Entwicklung aus dem Kerngebiet (MK) zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan vorgesehen.

#### 4. Planungsumfang

##### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes der Stadt Coesfeld umfasst eine Fläche von rd. 0,8 ha. Der Plan Teil A enthält zurzeit die Festsetzung eines Kerngebietes (MK). Das geplante „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) dient der Fortführung des Wohngebietes westlich der Straße „Am Roten Baum“ und der bereits realisierten Wohnbebauung „Zur Alten Weberei“. In diesem geplanten Wohngebiet soll im Rahmen der 2. Änderung eine dreigeschossige Bebauung für Wohn- und Pflegezwecke entwickelt werden. Die Grundflächenzahl wird für den Bereich WA 1 der 2. Änderung mit 0,4 festgesetzt. Für die Geschossflächenzahl gilt ein maximaler Wert von 1,2. Im Bereich WA 2 ist eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 1,5 vorgesehen. Diese Zahlenwerte wurden aus der baulichen Nachbarschaft des WA-Gebietes abgeleitet. Hier waren insbesondere die Wohngebäude entlang der „Karlstraße“, „Am Roten Baum“ und „Zur Alten Weberei“ maßgebend.

##### 4.2 Immissionsschutz

Die vorgesehene Bebauung, Nutzung und Erschließung wurde in schalltechnischer Sicht vom Büro Kötter Consulting Engineers (Schalltechnischer Bericht Nr. 29246-1.002) bewertet. Dieses Gutachten ist in der Anlage beigefügt und Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

##### 4.3 Altlasten

Nach Rücksprache mit dem Kreis Coesfeld wurde die Altlastenuntersuchung und Sanierung des gesamten Grundstückes abgeschlossen. Die zukünftigen Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten.

Bei Verdacht und/oder optischen Auffälligkeiten ist der Kreis Coesfeld (Untere Wasserbehörde) umgehend zu unterrichten.

Gegen eine Ausweisung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) bestehen keine Bedenken.

#### 4.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes sind bisher nicht bekannt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach dem Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden.

### C. **Verkehr**

#### 1. Art und Umfang der Verkehrswege

Im Süden des Änderungsgebietes verläuft die Grimpingstraße. Über diese Straßen ist das Plangebiet erschlossen und mit dem überörtlichen Straßennetz verbunden. Die v. g. Straße befindet sich in einem baulich guten Zustand.

#### 2. Veränderung durch die Planung

Für den Planungsbereich ist ein klares und eindeutiges Erschließungssystem vorhanden.

Im Bereich der Haupteerschließung wird dieses geringfügig ergänzt.

Die an der Ostseite des Gebietes bestehende Wohnbebauung ist durch eine Stichstraße, „Zur Alten Weberei“, mit Anbindung an die Grimpingstraße erschlossen. An dieser Stichstraße ist ein klar abgesetzter, alleeartig begrünter Fußweg vorgesehen, der einerseits Verbindung mit dem an der Nordwestseite angrenzenden, kleinen Stadtpark bekommt und andererseits die sonstigen Fußgänger- bzw. Wanderwege verknüpft. Diese Erschließungskonzeption trägt dazu bei, dass in Bezug auf den Kfz-Verkehr Durchfahrmöglichkeiten nicht vorhanden sind und insoweit das Wohnquartier hauptsächlich nur von den Bewohnern an- und abgefahren wird.

#### 3. Ruhender Verkehr

In dem Plangebiet Teil A sind die notwendigen Stellplätze entlang der Erschließungsstraße zu den jeweiligen Baugrundstücken vorgesehen. Hierbei ist von folgendem Schlüssel ausgegangen worden:

je Wohneinheit  
Altenpflegeheim

1 Stellplatz  
16 Stellplätze

(9 Stellplätze bauordnungsrechtl. notw.

## D. Ver- und Entsorgung

### 1. Wasserversorgung

Die Versorgung der Bauflächen in dem Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Wasser wurde bzw. wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke gewährleistet.

### 2. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im öffentlichen Straßenraum vorhanden und ausreichend dimensioniert.

### 3. Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung (Abwasser) des Altenpflegeheimes erfolgt über einen Anschluss an den Mischwasserkanal in der Grimpingstraße, das Schmutzwasser des Bereiches WA 1 wird in den Mischwasserkanal in der Straße Zur Alten Weberei geleitet. Über den Mischwasserkanal gelangt das Abwasser zur Kläranlage und wird dort abwassertechnisch behandelt. In der Kläranlage sind ausreichende Kapazitäten vorhanden. Die Nutzung des auf dem Grundstück befindlichen Schmutzwasserkanals wird geprüft. Falls dieses nicht oder nur in Teilbereichen möglich ist, wird der bestehende Kanal gegebenenfalls zurückgebaut.

### 4. Unbelastetes Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von den Dach- und Verkehrsflächen ist dem städtischen Mischwasserkanal zuzuführen. Eine Versickerung auf dem Grundstück ist wegen des relativ hohen Grundwasserstandes und dem anstehenden Boden nicht möglich (siehe hierzu in der Anlage den Auszug des Ingenieurgeologischen Gutachtens, Dr. rer. Nat. L. Börding, Metelen, vom 12.06.1996).

### Abfallbeseitigung

Durch Ortssatzung ist der Anschluss an die von der Stadt Coesfeld betriebene Müllabfuhr für alle Haushalte zwingend vorgeschrieben. Aufstellflächen für die beweglichen Abfallbehälter sind im Rechtsplan ausgewiesen.

### 5. Elektrizität und Erdgas

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Gas obliegt den Stadtwerken Coesfeld GmbH. Die vorhandenen Leitungsnetze wurden bzw. werden erweitert und ergänzt.

### 6. Kommunikation

Träger des Kommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom, deren Leitungsnetz entsprechend erweitert wurde bzw. wird.



**E. Natur und Landschaft**

1. Bestand

Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet die Vorbereitung von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

2. Umweltbericht und landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Der Umweltbericht und der landschaftspflegerische Fachbeitrag wurden vom Büro Rein, Laer, erstellt und sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

**F. Bodenordnende Maßnahmen**

Maßnahmen der Bodenordnung innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich, da sich das Gesamtgebiet in einer Hand befindet. Die geplanten Verkehrsflächen und sonstigen öffentlichen Flächen werden im Rahmen eines Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan auf die Stadt übertragen.

**G. Städtebauliche Zahlenwerte**

<b>Gesamtgrundstücksgröße</b>		<b>32.006,88 m<sup>2</sup></b>	
<b>1.</b>	<b>Grundstücksgröße Teil A</b>	<b>8.287,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
1.1	Gebäude	2.662,00 m <sup>2</sup>	32 %
1.2	Verkehrsflächen/Stellplätze	2.444,00 m <sup>2</sup>	29,50 %
1.3	Grünflächen	3.181,00 m <sup>2</sup>	38,50 %

**H. Kosten der Planung**

Sämtliche Kosten des Projektes werden durch einen städtebaulichen Vertrag und einen Durchführungsvertrag vom Investor übernommen, so dass für die Stadt Coesfeld keine direkten Kosten anfallen.

Coesfeld, .....2005

Stadt Coesfeld  
im Auftrag

Vorhabenträger  
Fresia Immobiliengesellschaft mbH  
in Vertretung

.....  
(Manteuffel)

.....  
(Hölscher)