

Tagesordnung der 11. Sitzung des Bezirksausschusses am 08.03.2007,
17:00 Uhr, Heimathaus Lette, Bahnhofsallee 10, 48653 Coesfeld

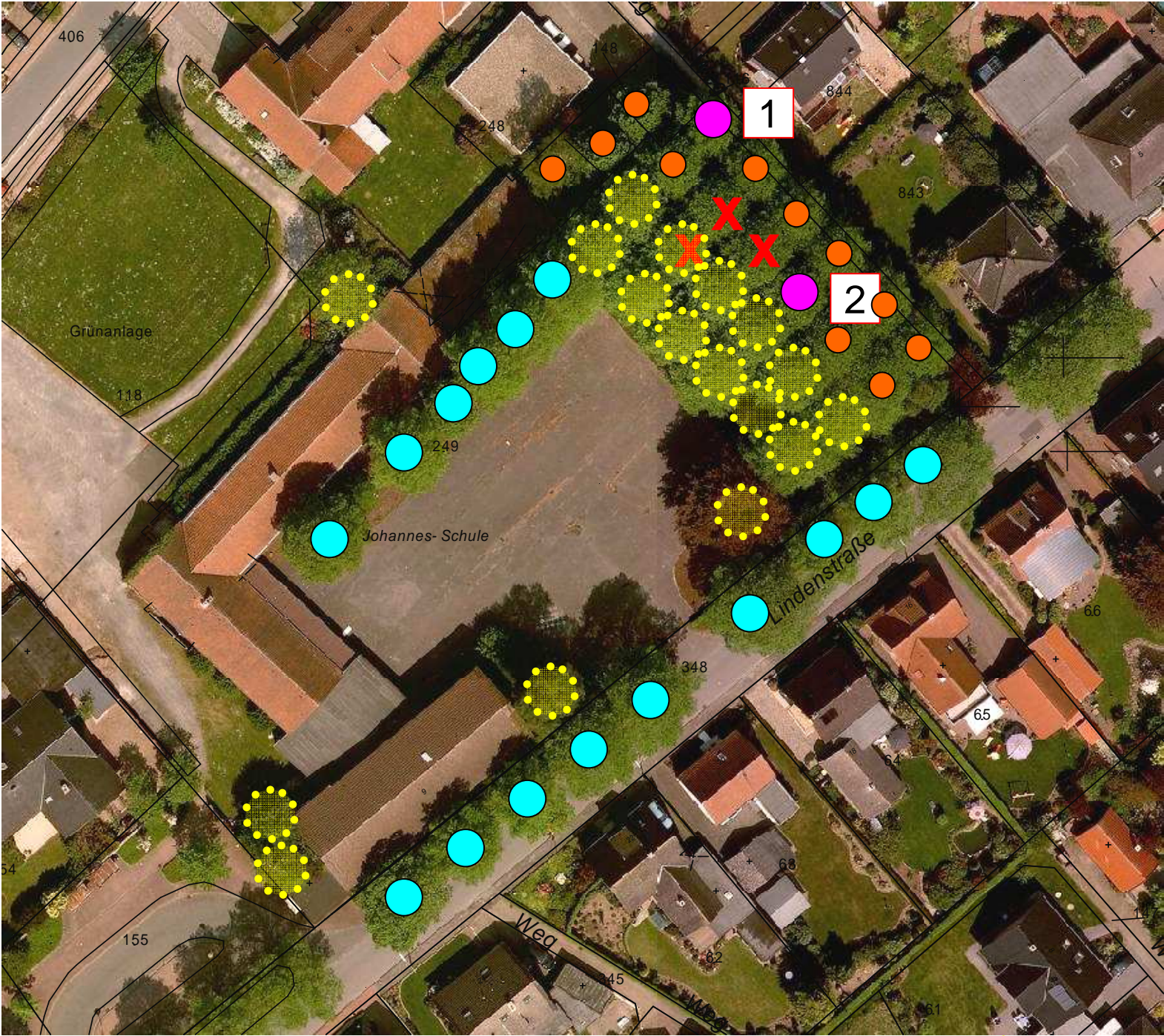
Öffentliche Sitzung

- 1 Mitteilungen des Ausschussvorsitzenden und Bericht der Verwaltung
- 2 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Bühlbach" - Auswirkung des Sturmschadens
Vorlage: 075/2007
- 3 59. Änderung des Flächennutzungsplanes (ehem. Grundstück Johannesschule)
-Bericht über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
-Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
-Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Vorlage: 068/2007
- 4 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Bühlbach"
-Bericht über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
-Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
-Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Vorlage: 067/2007
- 5 Anfragen

Nicht öffentliche Sitzung

- 1 Mitteilungen des Ausschussvorsitzenden und Bericht der Verwaltung
- 2 Anfragen

Lindenstraße / Johanneschule



X Baum gefällt **●** Zugprobe durchgeführt **●** Baum erhalten **●** bei Umgestaltung fallen

BAHNHOF SALLEE

FESTWIESE

GEDENKTAFEL
BILDST.

HEIMAT-
HOF

STADT COESFELD

FB 60 1:500

28/2/07

LINDEN STRASSE





Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 075/2007

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

60.02 Bauleitplanung

Datum:

28.02.2007

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	08.03.2007	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	21.03.2007	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	29.03.2007	Entscheidung

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Bühlbach" - Auswirkung des Sturmschadens

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplanentwurf soll auf der Grundlage des anliegenden städtebaulichen Entwurfs überarbeitet werden. Die überarbeitete Fassung soll dann zur Beschlussfassung über die Offenlegung gem. § 3(2) BauGB erneut vorgelegt werden.

Sachverhalt:

Nach dem Sturm Kyrill am 18.01.2007 mussten auf dem Grundstück der Johannesschule 2 Bäume aus dem an der Nordostseite gelegenen geschlossenen 4-reihigen Bestand gefällt werden. Die Bäume waren vom Sturm entwurzelt worden. Da das ursprüngliche Konzept den Erhalt eines Teiles des Lindenhains vorsah, wurde im Auftrag der Verwaltung am 7. Februar ein Zugversuch bei zwei exemplarischen Linden vorgenommen.

Baum Nr. 1:

Lage am Rand an der nördlichen Ecke des Bestandes am Fußweg

Der Baum ist äußerlich gesund und frei von Schäden. Pflanzjahr etwa 1951

Lage im Bestand neben den beiden entwurzelteten Bäumen

Kronendurchmesser ca. 11,00 m in Nord/Südrichtung, gemessene Baumhöhe 20 m, Stammumfang 1,63 m.

Der H/d-Wert von 38 ist ein relativ ungünstiger Wert und im Falle nicht vorhandener Stamm-/Wurzelschäden ein Indikator für geringe Standsicherheitsreserven und Bruchsicherheitsreserven des Baumstammes.

Der ungünstige H/D-Wert ist durch den engen Stand zu den Nachbarbäumen aufgrund zu dichter Pflanzabstände bedingt. Die Abstände zwischen den Lindenbäumen in dem untersuchten hinteren Bereich der ehemaligen Hauptschule betragen nur 7,5m bis 8m.

Der Baum ist insbesondere nach weiterer Freistellung nicht mehr standsicher. Alternativ möglich wäre ein Kronensicherungsschnitt (ca. 35%) zur Verringerung der Windangriffsfläche. Der Baumtorso ist dann zunächst mit ausreichenden

Sicherheitsreserven standsicher, muss aber fortlaufend in mehrjährigem Turnus nachgeschnitten werden, beginnt zudem an den Kappungsstellen in der Krone einzufaulen und wird außerdem in seiner Vitalität stark beeinträchtigt.

Der Gutachter empfiehlt die Fällung des Baumes.

Baum Nr. 2:

Lage im Bestand neben den beiden entwurzelten Bäumen

Der Baum ist äußerlich gesund und frei von Schäden. Pflanzjahr etwa 1951
Kronendurchmesser ca. 8,00 m in Nord/Südrichtung, gemessene Baumhöhe 23,5 m,
Stammumfang 1,38 m.

Der H/d-Wert von 53 ist ein ungünstiger Wert und im Falle nicht vorhandener Stamm-/Wurzelschäden ein Indikator für geringe Standsicherheitsreserven und Bruchsicherheitsreserven des Baumstammes.

Der ungünstige H/D-Wert ist durch den engen Stand zu den Nachbarbäumen aufgrund zu dichter Pflanzabstände bedingt. Die Abstände zwischen den Lindenbäumen in dem untersuchten hinteren Bereich der ehemaligen Hauptschule betragen nur 7,5m bis 8m.

Der Baum ist insbesondere nach weiterer Freistellung nicht mehr standsicher. Aus sachverständiger Sicht sind wirksame Rückschnitte zur Verringerung der Windangriffsfläche an dem waldbestandsartig gewachsenen Baum mit hohem Kronenansatz nicht mehr möglich.

Der Gutachter empfiehlt die Fällung des Baumes.

Die Bäume wurden exemplarisch für die weiteren randständigen bzw. mittelständigen Bäume des waldartigen Bestandes an der Nordostecke des Grundstücks ausgewählt. Das Ergebnis der Belastungsproben und weiteren Berechnungen muss in dieser Form auf den gesamten waldartigen Bestand von 1951 übertragen werden. Die Bäume entlang des eingeschossigen Altbaus der Schule an der Westseite des Schulhofes sind nicht vergleichbar, da sie frei stehen und größere Pflanzabstände haben. Eine Überprüfung dieser Bäume ist nach übereinstimmender Einschätzung der Gutachter und der Verwaltung nicht erforderlich. Diese Bäume können erhalten werden.

Die Bilanz nach den Sturmschäden stellt sich wie folgt dar. Von den insgesamt vorhandenen 38 größeren Bäumen sollten nach dem bisherigen Bebauungsplanentwurf 17 Bäume ohnehin gefällt werden, 21 Bäume sollten erhalten werden. Durch den Sturm haben 15 Bäume zusätzlich die Standfestigkeit verloren und müssen zusätzlich gefällt werden. 6 Bäume (entlang dem Altbau Schule an der Nordwestseite des Schulhofes) könnten erhalten werden. Somit könnten von 38 Bäumen nur 6 Bäume erhalten werden, 32 müssen gefällt werden.

Mit dem kompletten Ausfall der Bäume in dem waldartigen Bestand ergibt sich eine veränderte Situation. Ein wesentlicher Grund für die Auswahl des städtebaulichen Konzeptes ist damit entfallen. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und den anschließenden politischen Diskussionen war neben dem städtebaulichen Konzept der Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen der Hauptgrund für die Festlegung auf die vorliegende Bebauungsvariante. In der alternativ vorgestellten Variante D war neben einer abweichenden städtebaulichen Grundfigur (keine Bebauung an der Südwestseite des Festplatzes) der Ersatz des kompletten Baumbestandes durch eine Neupflanzung vorgesehen.

Zwar kann die Reihe von 6 Bäumen entlang der Nordwestseite erhalten werden. Die Baumreihe wird aber nicht mehr die gewünschte städtebauliche Wirkung als Abgrenzung der Wohnbebauung entfalten können.

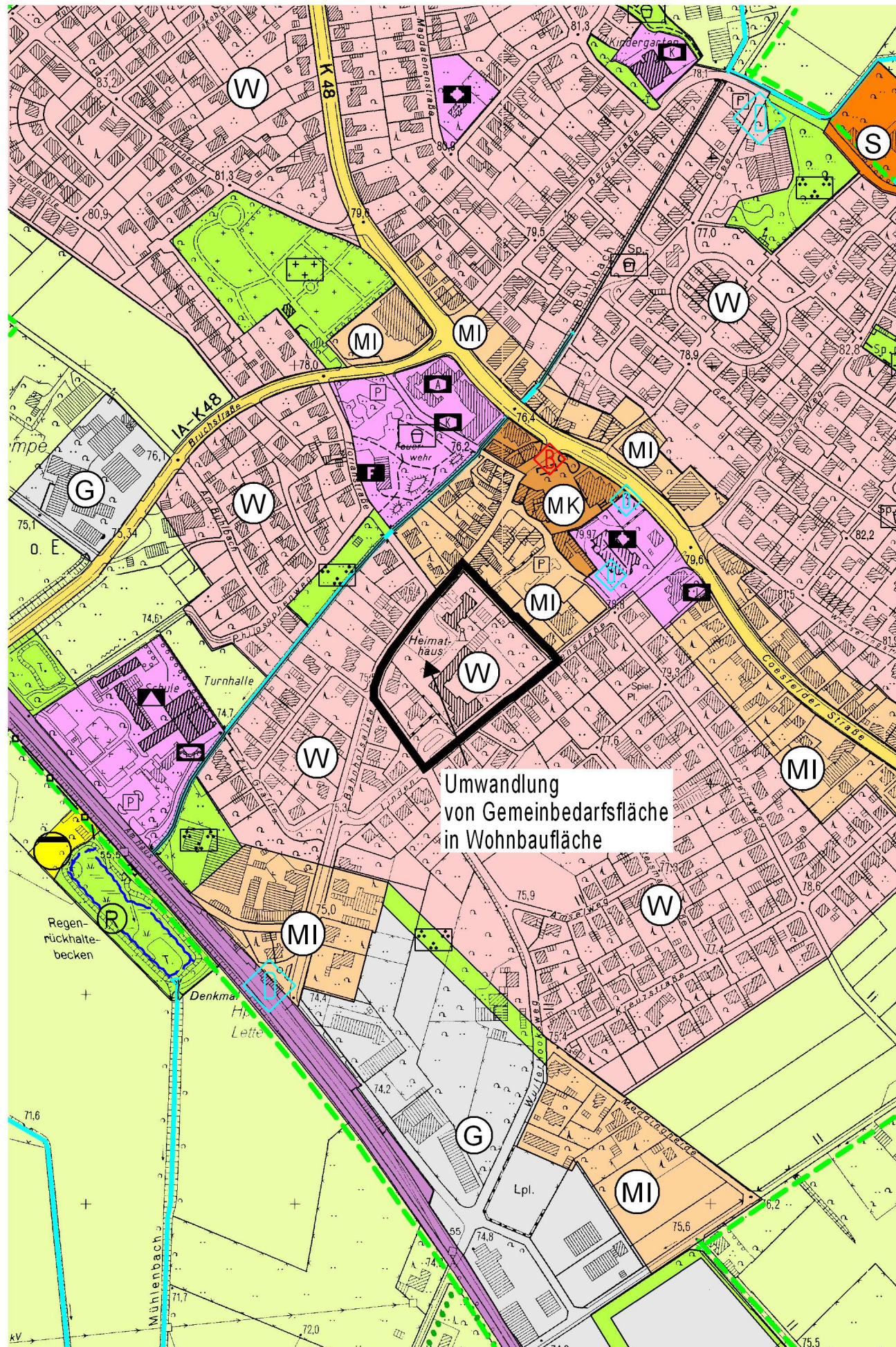
Die aus Standsicherheitsgründen zu fällenden Bäume können nicht an gleicher Stelle wieder neu gepflanzt werden. Entlang dem Fußweg an der Nordostseite des Grundstücks liegt ein Leitungspaket der Stadtwerke. Die Leitungen liegen heute im Wurzelbereich der Bäume. Im Bestand wird dies von den Stadtwerken geduldet, bei Neuanpflanzung sind aber der Bereich der Leitungen und ein weiterer Sicherheitsstreifen von 2 m Breite freizuhalten. Entlang der Grundstücksgrenze kann daher ein Streifen von 2 m Breite nicht mit Bäumen wieder bepflanzt werden. Unter Berücksichtigung des Sicherheitsstreifens ist die erste Baumreihe erst in einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze möglich. Da die heutigen Pflanzabstände von ca. 8 m für eine 2-reihige Bepflanzung zu dicht gewählt waren, müssen bei Neupflanzung 10 m eingehalten werden. Alternativ ist nur eine im Wechsel versetzte Pflanzung in 8,5 m Abstand möglich. Bei einem Kronendurchmesser von ca. 9 m muss die Bebauung daher einen Abstand zur Grundstücksgrenze 18 m bis 19,5 m einhalten. Anderenfalls muss auf die zweite Baumreihe verzichtet werden.

Es wird daher vorgeschlagen, ein städtebauliches Konzept der weiteren Bearbeitung zugrunde zu legen, dass auf einer sinnvollen Neuordnung des Grünbestandes basiert. Hierzu wurde von der Verwaltung auf der Grundlage der vom Vorhabenträger vorliegenden Variante D ein neues Konzept erarbeitet. Die Bäume entlang des Fußweges entfallen, hier könnte eine Hecke gepflanzt werden. Die Bebauung erfolgt wie in Konzept D des Investors an 2 Wohnhöfen. Die Lage der Erschließungsstrasse des nordöstlichen Wohnhofes kann durch den Wegfall der Baumreihe verschoben werden, sodass auf die Beseitigung einer Linde an der Lindenstrasse verzichtet werden könnte. Die Weiterführung der Fußwege zum Festplatz erfolgt nicht mehr mittig sondern versetzt aus den Wendebereichen. Der Festplatz wird durch eine Baumreihe in Fortsetzung der Fußwegeverbindung in 2 Bereiche gegliedert. Dadurch könnte die heute ungegliederte offene Platzfläche räumlich gefasst werden. Die Baumstellung erlaubt aber weiter die durchgängige Nutzung beider Teile z.B. für Umzüge, Ausstellungsstände. Für ein großes Ausstellungszelt ist auf dem nordöstlichen Teil des Platzes ausreichend Raum vorhanden.

Flächenbilanz

Konzept			Bebauungsplanentwurf	
Gesamtfläche (lt. Ermittlung Büro Bodem)	9.556 m ²			
Verkehrsfläche (incl. Fußwege)	~1.000 m ²	10,4 %	919 m ²	9%
Festplatz	~2.700 m ²	28,3 %	2.539 m ²	27%
Grünfläche	0		636 m ²	7%
Wohnbaufläche	~5.856 m ²	61,3 %	5.462 m ²	57%

Die Planung ist mit dem Investor grundsätzlich besprochen worden. Sollte entsprechend der Beschlussempfehlung eine Änderung des städtebaulichen Konzeptes beschlossen werden, sind die Pläne und sonstigen Unterlagen insgesamt zu überarbeiten.



Umwandlung
von Gemeinbedarfsfläche
in Wohnbaufläche

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geä. am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Gemeindeordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der z.Zt. gültigen Fassung.

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am gem. § 2 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

.....
Bürgermeister

.....
SchriftführerIn

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am beschlossen, den Änderungsentwurf gemäß § 3 BauGB öffentlich auszulegen.

.....
Bürgermeister

.....
SchriftführerIn

Dieser Änderungsentwurf und der Erläuterungsbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegen.

Coesfeld, Der Bürgermeister

i.A.

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am diesen Änderungsplan beschlossen.

.....
Bürgermeister

.....
SchriftführerIn

Dieser Änderungsplan ist gemäß § 6 Abs.1 BauGB mit Verfügung vom AZ: genehmigt worden.

Münster, Bezirksregierung

Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs.5 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Coesfeld, Der Bürgermeister

i.A.

Bearbeitung:

Stadt Coesfeld Fachbereich 60
-Planung, Bauordnung, Verkehr-

Coesfeld, i.A.

Coesfeld

Zeichenerklärung

 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

 Wohnbaufläche

**Flächennutzungsplan
der Stadt Coesfeld**

59. Änderung



Maßstab 1:5000
Ausfertigung



Begründung

59. Änderung des Flächennutzungsplanes

Februar 2007

Inhalt

1 Allgemeines

2 Städtebauliche Planung

- 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.2 Anlass und Ziele der Planung

3 Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung

- 3.1 Raumordnung, Vorbereitende Bauleitplanung

4 Sonstige Belange

- 4.1 Erschließung
- 4.2 Ver- und Entsorgung
- 4.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4.4 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

5 Eingriff in Natur und Landschaft

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 09.02.2006 die Änderung des Flächennutzungsplanes für eine Teilfläche an der Bahnhofsallee in Coesfeld-Lette beschlossen, um die zukünftige Nutzung der Grundstücke im Änderungsbereich vorzubereiten und zu leiten.

2. Städtebauliche Planung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

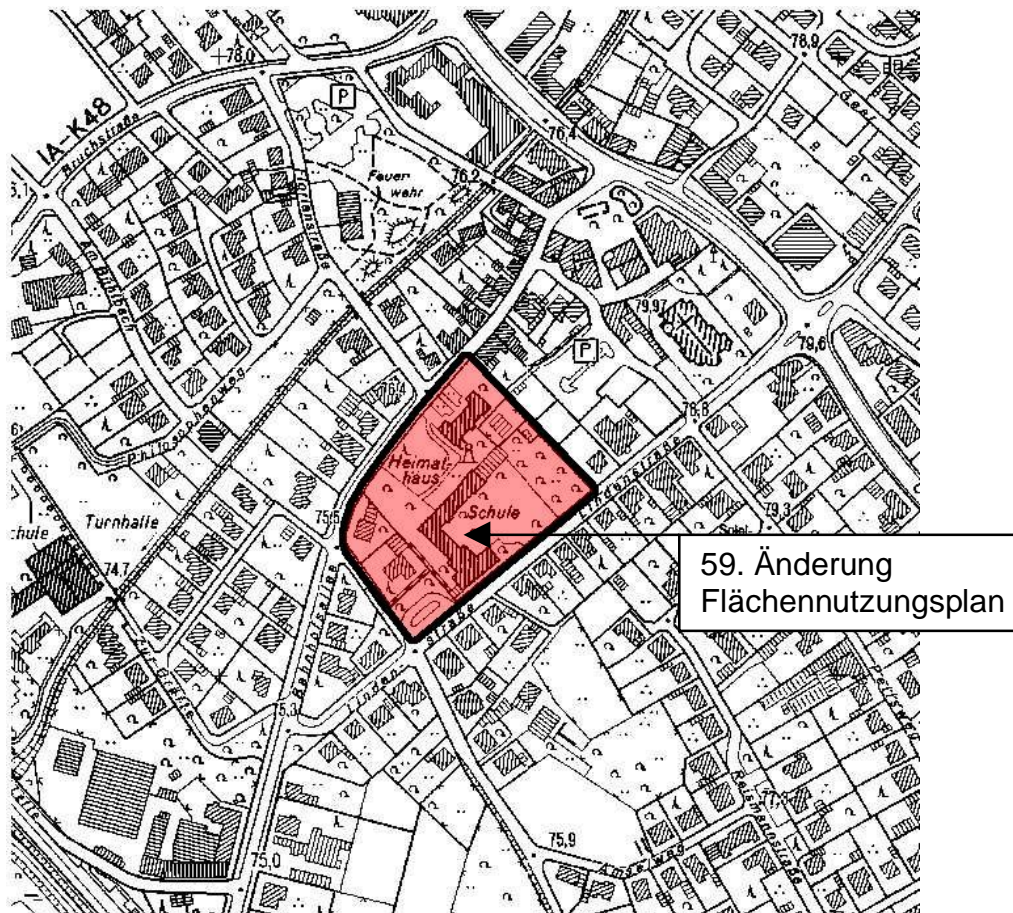
Der Änderungsbereich liegt ca. 5,5 km vom Kernbereich der Stadt Coesfeld entfernt im Ortsteil Lette und umfasst eine Fläche von ca. 9.556 m².

Der Geltungsbereich wird

- im Nordwesten von der Verkehrsfläche der Bahnhofsallee
- im Südwesten bzw. Nordosten von einer bestehenden Wohnbebauung
- im Südosten von der Verkehrsfläche der Lindenstraße

begrenzt.

Die genauen Abgrenzungen sind aus dem Übersichtsplan ersichtlich.



2.2 Anlass und Ziele der Planung

Aufgrund der sinkenden Schülerzahlen wurde die Johannesschule im o.g. Änderungsbereich geschlossen. Die zur Zeit im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche für den "Gemeinbedarf" (Schule bzw. öffentliche Verwaltung) ist in dieser Form nicht mehr erforderlich.

Da die Nachfrage nach Baugrundstücken in zentraler Lage zum Ortskern Lette steigt, ist aus städtebaulicher Sicht eine Fortführung der in der Nachbarschaft bestehenden Wohnbebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern sinnvoll.

Um die zukünftige Nutzung im Änderungsbereich vorzubereiten und zu leiten wird die ausgewiesene Fläche im Flächennutzungsplan geändert und in "Wohnbaufläche" umgewandelt.

3 **Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung**

3.1 Raumordnung, Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Coesfeld hat mit seinem Ortsteil Lette, rd. 36.500 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 Westmünsterland“. Er stellt für das Plangebiet einen Wohnsiedlungsbereich dar.

Auch die jetzt vorgesehene Änderung berücksichtigt die oben genannten Vorgaben.

4 Sonstige Belange

4.1 Erschließung

Im Norden des Plangebietes verläuft die Bahnhofsallee und im Süden die Lindenstraße. Über diese Straßen ist das Plangebiet erschlossen und mit dem überörtlichen Straßennetz verbunden.

4.2 Ver- und Entsorgung

Grundlegende Änderungen der Ver- und Entsorgungssysteme sind nicht erforderlich. Die Versorgung des Plangebietes erfolgt wie bisher durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze.

Schmutzwasserentsorgung:

Die Schmutzwasserentsorgung (Abwasser) erfolgt über den vorhandenen bzw. in Teilbereichen neu zu schaffenden Mischwasserkanal. Über den Mischwasserkanal wird das Abwasser zur Kläranlage geleitet und dort abwassertechnisch behandelt. In der Kläranlage sind ausreichende Kapazitäten vorhanden.

Unbelastetes Niederschlagswasser:

Aussagen über die Bodenverhältnisse und damit über die Versickerungsfähigkeit des Bodens können erst nach Erstellung eines Bodengutachtens getroffen werden.

Sollte eine gemeinwohlverträgliche Versickerung von Niederschlagswasser für das gesamte Bebauungsplangebiet nicht möglich sein, so ist das Niederschlagswasser in die vorh. Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Löschwasserversorgung:

Für das Plangebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt. Im Bereich Bahnhofsallee und Lindenstraße steht eine Löschwassermenge von 48 m³/h für mindestens zwei Stunden zur Verfügung. Natürliche Entnahmekquellen stehen nicht zur Verfügung.

Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung ist durch eine städtische Satzung geregelt und wird gemäß den Vorgaben der Abfallbeseitigung ordnungsgemäß entsorgt.

4.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb der Flächennutzungsplanänderung sind bisher nicht bekannt.

4.4 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

Bei der Auswertung der Luftbilder konnte der Kampfmittelbeseitigungsdienst im Geltungsbereich keine Bombenabwürfe, jedoch einen Schützengraben im nordöstlichen Bereich - parallel zum vorhandenen Fuß- und Radweg - erkennen. In diesem Bereich ist zwischen der bestehenden Baumgruppe vor Baubeginn eine Testsondierung in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst durchzuführen.

5 **Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die vorhandenen Grünstrukturen werden soweit wie möglich erhalten und ergänzt. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann jedoch nicht komplett vermieden werden.

Der Ausgleich des Eingriffs erfolgt innerhalb des Plangebietes durch die Festsetzung von Grünflächen und Pflanzgeboten.

Die Bilanzierung und weitere Details sind aus dem Umweltbericht und dem Landschaftspflegerischen Maßnahmenplan des Büros Raum & Form vom 22.02.2007 zu entnehmen, welche Bestandteil der Begründung sind und in der Anlage beigefügt werden.

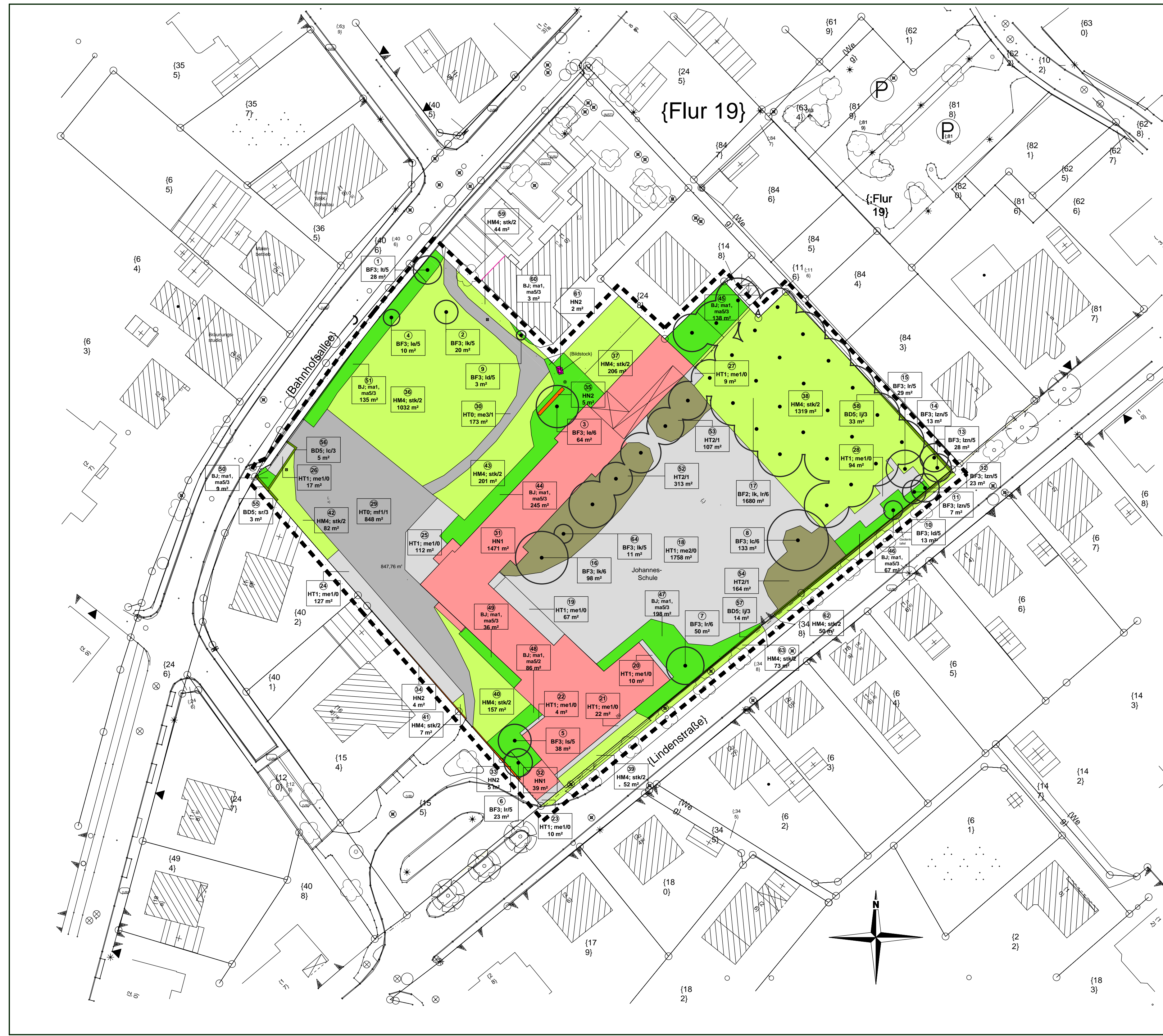
Coesfeld, 27.02.2007

Stadt Coesfeld
(im Auftrag)

Planverfasser

.....

.....



Legende

Biotypen

- BJ Siedlungsgehölz
- BD5 Schnitthecke
- HM4 Trittrasen, Rasenplatz
- HN1 Gebäude
- HN2 Mauer
- HT0 Hofplatz
- HT1 Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad
- HT2 Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad, Mulchfläche
- BF 3 Einzelbaum
- BF 2 Baumgruppe
- Biotypen
- Flächennummer
- Biotoppotential
- Zusatzcode
- Quadratmeterangabe
- Grenze des Projektgebietes

Zusatzcodes

- ma1 freiwachsende sommergrüne Zierstrauchpflanzung
- ma5 Bodendecker
- me1 Pflaster- und Plattenbeläge
- me2 Asphaltflächen
- me3 wassergebundene Decken
- mf1 Bodenbedeckungen aus Schotter
- stk intensiv genutzt
- lc Buche
- ld Eberesche
- le Esche
- ls Schwarzerle
- lj Hainbuche
- lk Linde
- lr Sandbirke
- lt Spitzahorn
- lzn Blutpflaume
- sr Weißdorn

Flächen - Nr.	Code	Gesamtwert Biotoppotential	§ 62 LG NW	nicht ausgleichbar
1	BF3; lt	5		
2	BF3; lk	5		
3	BF3; le	6		x
4	BF3; le	5		
5	BF3; ls	5		
6	BF3; lr	5		
7	BF3; lr	6		x
8	BF3; lc	6		x
9	BF3; ld	5		
10	BF3; ld	5		
11	BF3; lzn	5		
12	BF3; lzn	5		
13	BF3; lzn	5		
14	BF3; lzn	5		
15	BF3; lr	5		
16	BF3; lk	6		x
17	BF2; lk, lr	6		x
18	HT1; me2	0		
19	HT1; me1	0		
20	HT1; me1	0		
21	HT1; me1	0		
22	HT1; me1	0		
23	HT1; me1	0		
24	HT1; me1	0		
25	HT1; me1	0		
26	HT1; me1	0		
27	HT1; me1	0		
28	HT1; me1	0		
29	HT0; mf1	1		
30	HT0; me3	1		
31	HN1			
32	HN1			
33	HN2			
34	HN2			
35	HN2			
36	HM4; stk	2		
37	HM4; stk	2		
38	HM4; stk	2		
39	HM4; stk	2		
40	HM4; stk	2		
41	HM4; stk	2		
42	HM4; stk	2		
43	HM4; stk	2		
44	BJ; ma1, ma5	3		
45	BJ; ma1, ma5	3		
46	BJ; ma1, ma5	3		
47	BJ; ma1, ma5	3		
48	BJ; ma1, ma5	3		
49	BJ; ma1, ma5	3		
50	BJ; ma1, ma5	3		
51	BJ; ma1, ma5	3		
52	HT2	1		
53	HT2	1		
54	HT2	1		
55	BD5; sr	3		
56	BD5; lc	3		
57	BD5; lj	3		
58	BD5; lj	3		
59	HM4; stk	2		
60	BJ; ma1, ma5	3		
61	HN2			
62	HM4; stk	2		
63	HM4; stk	2		
64	BF3; lk	5		

§ 62 LG NW= Nach § 62 LG NW besonders geschützte Biotope sind mit einem x gekennzeichnet
 Nicht ausgleichbar = Bezogen auf die zeitliche Wiederherstellbarkeit nicht ausgleichbarer Biotope sind mit einem x gekennzeichnet
 Anmerkung: Die ordinale Bestandsbewertung umfasst 11 Wertstufen von 0 bis 10, wobei 1 den naturschutzfachlich niedrigsten und 10 den höchsten Wert darstellt. Die Stufe 0 ist für versiegelte Flächen vorgesehen, die keine Lebensraumfunktion wahrnehmen können.
 (Quelle: Hfsg, Die Landesregierung NRW, Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft; Bewertungsrahmen für die Strassenplanung, Juli 1999)

Flächen Nr.	Baumart	Stammdurchmesser	Kronengrundfläche m²
	Botanischer Name	Deutscher Name	
1	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	25 cm
2	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	30 cm
3	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	40 cm
4	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	10 cm
5	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	30 cm
6	Betula pendula	Sand - Birke	30 cm
7	Betula pendula	Sand - Birke	30 cm
8	Fagus sylvatica 'Atropunicea'	Blut-Buche	80 cm
9	Sorbus aucuparia	Eberesche	10 cm
10	Sorbus aucuparia	Eberesche	12 cm
11	Prunus cerasifera 'Nigra'	Blut-Pflaume	12 cm
12	Prunus cerasifera 'Nigra'	Blut-Pflaume	17 cm
13	Prunus cerasifera 'Nigra'	Blut-Pflaume	28 cm
14	Prunus cerasifera 'Nigra'	Blut-Pflaume	18 cm
15	Betula pendula	Sand - Birke	30 cm
16	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	50 cm
17	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	50 cm
	Betula pendula	Sand - Birke	40 cm
64	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	15 cm

2.		
1.		
Nummer:	Datum:	Art der Änderung:

Umweltbericht zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, "Am Bühlbach" und zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes, 48653 Coesfeld-Lette

Zeichnung/Maßstab **M 1 : 500**
 Stand **22.02.2007**

Bauherr/Auftraggeber
Firma Voss + Graue
Generalbau GmbH & Co. KG
Bahnhofsallee 36
48653 Coesfeld-Lette

Gezeichnet / Datum	Geprüft / Datum	Ort	Datum	Unterschrift
HA/ 22.02.2007	NO/ 22.02.2007			

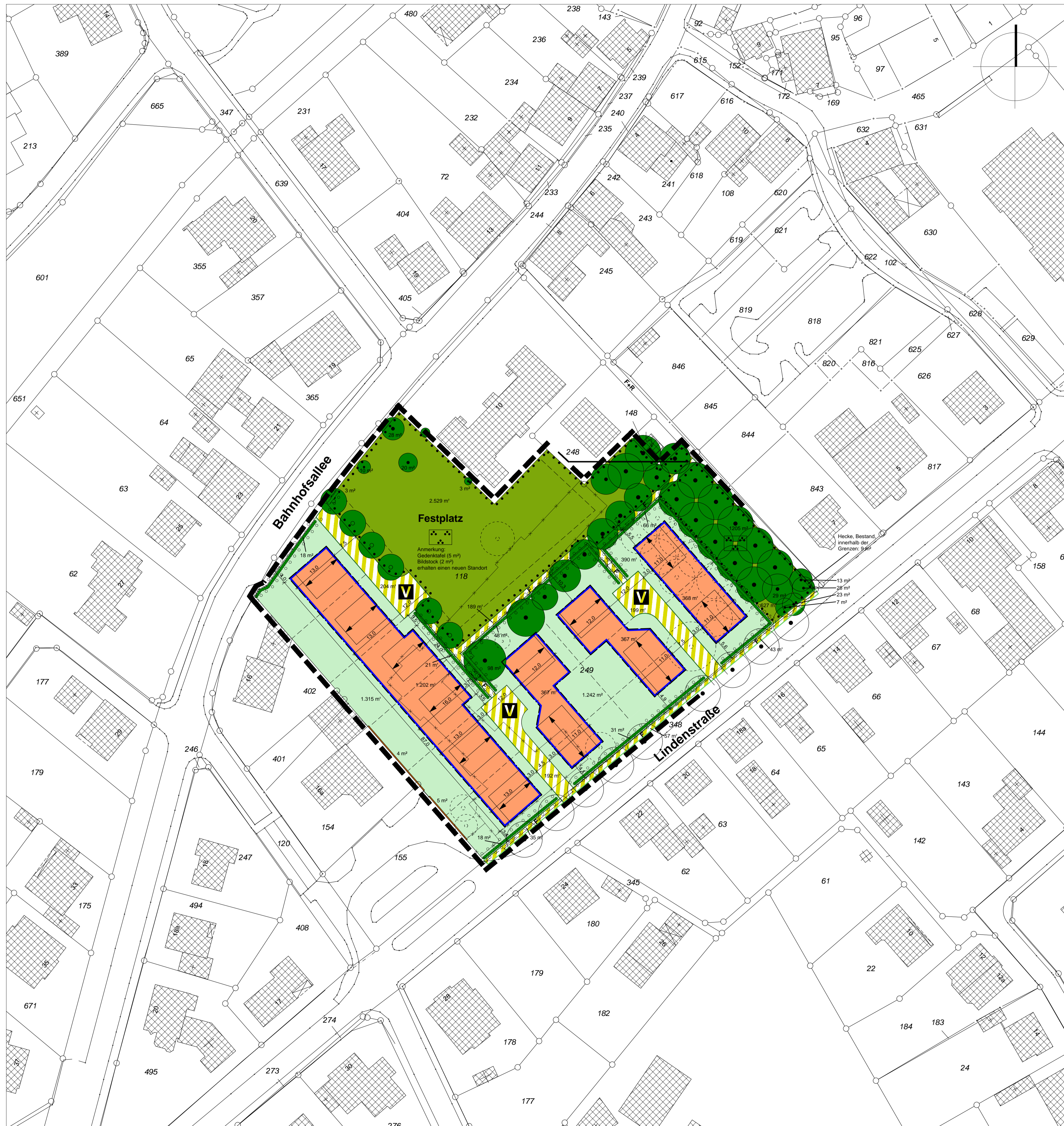
Bearbeitung des Bebauungsplanes
Andreas Bodem
Architekt BDA, Dipl.-Ing.
Wahrkamp 2d, 48653 Coesfeld

Plangröße **1060 x 450 mm**
 Projekt-Plannummer **191/1**
 Projektbearbeitung
Dipl.-Ing. Helmut Nowak



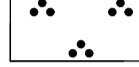
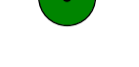








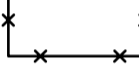




Gesehen und zur Ausführung freigegeben:	Gesehen und zur Ausführung freigegeben:
Datum, Unterschrift Genehmigungsbehörde	Datum, Unterschrift Genehmigungsbehörde



Dipl.-Ing. **Helmut Nowak**
 Landschaftsarchitekt
 Danper Straße 30
 48653 Coesfeld
 Tel. 02541-981088
 Fax 02541-981089
 e-mail: info@raum-und-form.com
 www.raum-und-form.com



Legende

- Grünflächen**
-  öffentliche Grünfläche (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a und 25b BauGB)
 -  private Gartenfläche mit anzupflanzenden kleinkronigen, standorttypischen Laubbäumen (pro 250 m² Grundstücksfläche ein Laubbäum, gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB), Vorgärten der Privatgrundstücke mit Gestaltungsfestsetzungen (gem. § 86 BauONW), Festsetzungen für die Regelung der Niederschlagsbeseitigung, Abwasserbeseitigung und Wasserabfluss (gem. § 9 (1) Nr. 14 und Nr. 16 BauGB i.V.m. § 9(1) Nr. 15 BauGB und § 51a Landeswassergesetz NW)
- Parkanlage**
-  Erhalt vorhandener Einzelbäume am bestehenden Standort, gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB
 -  zu fällender Baum
 -  Anpflanzung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 20 BauGB
 -  zu pflanzende Hecke: Pflanzbindung auf privaten Gartenbereichen (gem. § 9(1) Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB)
 -  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 -  Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB
- Verkehrsflächen**
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 -  Verkehrsberuhigter Bereich
 -  Fußweg mit wassergebundener Decke - öffentlich
- Sonstige Planzeichen**
-  bestehendes Gebäude
 -  Abbruch bestehender Gebäude
 -  überbaubare Grundstücksfläche
 -  bestehende Mauer
 -  zulässige Firstrichtung
 -  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.		
1.		
Nummer:	Datum:	Art der Änderung:

Projekt

Umweltbericht zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, "Am Bühlbach" und zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes, 48653 Coesfeld-Lette

Zeichnung/Maßstab **M 1 : 500**
Stand **22.02.2007**

Bauherr/Auftraggeber
Firma Voss + Graue
Generalbau GmbH & Co. KG
Bahnhofsallee 36
48653 Coesfeld-Lette

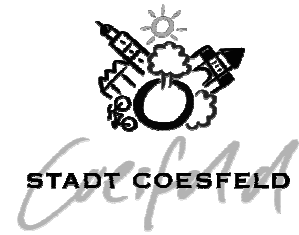
Gezeichnet / Datum	Geprüft / Datum	Ort,	Datum,	Unterschrift
HA/ 22.02.2007	NO/ 22.02.2007			
Unterschrift Entwurfsverfasser / Datum				

Bearbeitung des Bebauungsplanes
Andreas Bodam
Architekt BDA, Dipl.-Ing.
Wahrkamp 2d, 48653 Coesfeld



Plangröße **810 x 625 mm**
Projekt-Plannummer **191/2**
Projektbearbeitung
Dipl.-Ing. Helmut Nowak
Dipl.-Ing. Helmut Nowak
LandschaftsArchitekt
Darluper Straße 30
48653 Coesfeld
Tel.: 02541-981088
Fax: 02541-981089
e-mail: info@raum-und-form.com
www.raum-und-form.com

Gesehen und zur Ausführung freigegeben:	Gesehen und zur Ausführung freigegeben:
Datum, Unterschrift Genehmigungsbehörde	Datum, Unterschrift Genehmigungsbehörde



03.05.2006

Protokoll zur 2.Bürgerversammlung „Johannesschule“ am 02.05.2006 in der Gaststätte Zumbült

Um 18,05 Uhr eröffnete Herr 1. Beigeordneter Thomas Backes die Versammlung und begrüßte alle Erschienenen. In einer kurzen Einführung erörterte Herr Backes noch einmal die bisherigen Planungsschritte. Er verweist auf den bereits durchgeführten Investorenwettbewerb und die anschließende öffentliche Ausschreibung des Grundstücks der ehemaligen Johannesschule.

Anschließend erläuterte Herr Backes die vom Investor eingereichten Bebauungsvarianten „B“ und „D“. In dem Vortrag werden die Vor- und Nachteile der beiden Varianten aufgezeigt.

In der anschließenden Diskussion werden die wesentlichen Argumente aufgegriffen und von den Teilnehmern gewichtet. Im Wesentlichen werden zwei Themen in der Bürgerversammlung angesprochen, der Umgang mit dem Baumbestand sowie die Lage und der Zuschnitt des Festplatzes an Bahnhofsallee.

Baumbestand

Der vorhandene Baumbestand muss in der Variante D fast vollständig entfernt werden, während in der Variante B ein Großteil des Baumbestandes erhalten bleiben kann.

In der Diskussion spricht sich ein Teil der Teilnehmer für den Erhalt des Baumbestandes aus. Hierfür sprechen insbesondere ökologische und mikroklimatische aber auch städtebauliche Gründe. Der Baumbestand präge das Ortsbild Lettes und sei ein wichtiger Orientierungspunkt in Lette.

Andere Teilnehmer sprechen sich für das Entfernen des Baumbestandes und eine Neuanpflanzung aus. Aus ihrer Sicht ist der teilweise Erhalt der Bäume nicht möglich. Mit einer kompletten Neubepflanzung (Variante D) würde zudem ein einheitliches Bild in dem Baugebiet entstehen.

Festplatz

Die Anlage des Festplatzes wird von allen Teilnehmern ausdrücklich begrüßt. In der Diskussion sprechen sich mehrere Teilnehmer auch in Namen von ortsansässigen Vereinen (z.B. Herr Bruns für den Heimatverein, Herr Uckelmann für den Schützenverein) für die Anlage eines rechteckigen Festplatzes entlang der Bahnhofsallee aus. Der Festplatz in der Form der Variante B sei für die Großveranstaltungen nicht nutzbar. Demgegenüber sprechen sich andere Bürger für die Variante B aufgrund ihrer städtebaulichen Qualität aus. Insbesondere die bauliche Fassung des Festplatzes auf dem ehemaligen Lehrerparkplatz sei für die städtebauliche Qualität unverzichtbar.

Nach Abschluss der Diskussion fasst Herr Backes ein kurzes Resümee und stellt das weitere Verfahren dar. Für die nächste Sitzung des Bezirksausschusses im Juni 2006 wird eine erneute Vorlage gefertigt. Der Ausschuss Umwelt-Planen-Bauen sowie Hauptausschuss und

Rat werden anschließend beteiligt. Mit einem Dank an die Erschienenen und dem Hinweis, dass das Protokoll in den nächsten Tagen auch im Internet auf den Seiten der Stadt Coesfeld zu finden ist, beendet Herr Backes die Versammlung um 19.40 Uhr.

Burckhardt Erdelkamp

φ Büro Bochum
20/2/07



Abwasserwerk
der Stadt Coesfeld

Abwasserwerk der Stadt Coesfeld · Postfach 1861 · 48638 Coesfeld

Stadt Coesfeld
FB 60
Markt 8

48653 Coesfeld

Dülmener Straße 80
48653 Coesfeld
Telefon 0 25 41 / 9 29 - 3 2 0
Telefax 0 25 41 / 9 29 - 3 3 3
e-mail: ingo.kopietz
@coesfeld.de

Ihr Zeichen/Datum	Unser Zeichen: Ha/Ko	Sachbearbeiter: Ingo Kopietz	Datum 12.02.2007	Durchwahl 929-322
-------------------	-------------------------	---------------------------------	---------------------	----------------------

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) Bau-gesetzbuch

59. Änderung des Flächennutzungsplanes und 9. Änderung des Bebau-ungsplanes Nr. 7 "Am Bühlbach"

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Bühlbach“ sowie die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus Sicht des Abwasserwerkes Coesfeld keine Bedenken.

Die versiegelten Flächen des Plangebietes der 9. Änderung des B-Planes Nr. 7 sind bereits an das Mischsystem in den Straßen „Lindenstraße“ und „Bahnhofsallee“ angeschlossen. Die Erschließung des Gebietes soll über eine Stichstraße von der Bahnhofsallee und über zwei Stichstraßen von der Lindenstraße aus erfolgen. Der Anschluss an die Mischwasserkanalisation kann über neu zu errichtende Mischwasserkanäle in den Stichstraßen erfolgen.

Der Versiegelungsgrad im Bebauungsplangebiet wird sich durch die Neuplanung insgesamt verringern. Das vorhandene Mischsystem ist demnach hydraulisch in der Lage, die anfallenden Schmutz- und Niederschlagsmengen aufzunehmen.

Aussagen über die Bodenverhältnisse und damit über die Versickerungsfähigkeit des Bodens können nicht getroffen werden. Dem AWW liegt kein Bodengutachten für den Bereich vor.

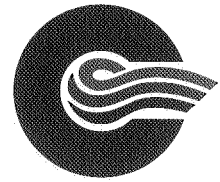
Das auf der Erschließungsfläche anfallende Schmutzwasser und Regenwasser kann in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.



Bankverbindungen

Sparkasse Westmünsterland (BLZ 401 545 30) 45 009 008
Volksbank Coesfeld (BLZ 401 631 23) 1 732 000

Volksbank Lette-Darup-Rorup eG (BLZ 400 692 26) 3 500 200 600
Postbank Dortmund (BLZ 440 100 46) 534-466



Abwasserwerk der Stadt Coesfeld

Im Zuge der Erschließungsplanung muss vom Vorhabenträger ein Bodengutachten beauftragt werden, um die Versickerungsfähigkeit und die vorhandenen Grundwasserstände beurteilen zu können.

Die Entwurfsbegründung ist auf Seite 7, Punkt 6.3 „Unbelastetes Niederschlagswasser“ und die Textlichen Festsetzungen des B-Planes unter Punkt C. Festsetzungen nach § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) so zu ändern, dass noch keine Aussage zur Versickerungsfähigkeit getroffen werden kann:

Sollte eine gemeinwohlverträgliche Versickerung von Niederschlagswasser für das gesamte Bebauungsplangebiet nicht möglich sein, so ist das Niederschlagswasser in die vorhandene Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Private PKW-Stellplätze können mit wasserdurchlässigen Materialien (mit min. 25% Fugenanteil) z. B. wasserdurchlässigen Betonstein, Rasenfugenpflaster etc. belegt werden, falls die Bodenverhältnisse eine schadlose Versickerung gewährleisten. Der dafür erforderliche Aufbau muss den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen und eine dauerhafte Versickerung ermöglichen.

Mit der Bitte um Kenntnisnahme und Einarbeitung verbleiben wir,

mit freundlichen Grüßen

Abwasserwerk der Stadt Coesfeld


Rolf Hackling


i. A. Kopietz
Ingo Kopietz

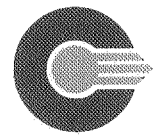


Bankverbindungen

Sparkasse Westmünsterland (BLZ 401 545 30) 45 009 008
Volksbank Coesfeld (BLZ 401 631 23) 1 732 000

Volksbank Lette-Darup-Rorup eG (BLZ 400 692 26) 3 500 200 600
Postbank Dortmund (BLZ 440 100 46) 534-466

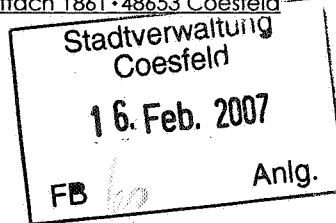
Ø Büro Böhmer
20/2/07



Stadtwerke
Coesfeld
Kosi Energy

Stadtwerke Coesfeld GmbH • Postfach 1861 • 48653 Coesfeld

Stadt Coesfeld
Fachbereich 60
Markt 8
48653 Coesfeld



Stadtwerke Coesfeld GmbH

Dülmener Straße 80
48653 Coesfeld
Telefon 02541 / 929-0
Telefax 02541 / 929-100

www.stadtwerke-coesfeld.de
b.buening@stadtwerke-coesfeld.de

Ihr Zeichen/Datum	Unser Zeichen BÜ/Bri	Sachbearbeiter Bernhard Büning	Durchwahl 9 29-261	Datum 12.02.2007
-------------------	-------------------------	-----------------------------------	-----------------------	---------------------

59. Änderung des Flächennutzungsplanes und 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Bühlbach“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 9. Änderung des o. g. Bebauungsplanes werden von Seiten der Stadtwerke Coesfeld GmbH grundsätzlich keine Bedenken erhoben.

Im Bereich Lindenstraße / Fußweg zur Bahnhofsallee ist noch ein Stromkabel außerhalb des vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes verlegt worden.

Diesbezüglich ist es erforderlich das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu erweitern.

Als Anlage erhalten Sie einen Lageplan, in den wir die Erweiterung eingetragen haben.

Mit freundlichen Grüßen
STADTWERKE COESFELD GmbH

i. V.


Hubert Meinker

i. V.


Andreas Böhmer



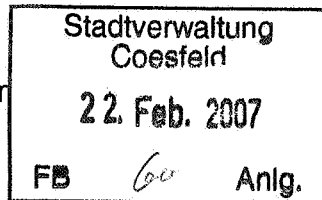
Geschäftsführer:
Direktor Hans-Werner Hadick

Handelsregister:
Amtsgericht Coesfeld HRB 1488
Ust.-IdNr.: DE 124468709

Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Stadt Coesfeld
Fachbereich 60 / Planung,
Bauordnung
und Verkehr
z. Hd. Herrn Richter
Postfach 1843

48638 Coesfeld



Abteilung: 01 - Büro des Landrats, Kreisentwicklung
Aktenzeichen:
Auskunft: Frau Stöhler
Gebäude: I, Friedrich-Ebert-Str. 7, 48651 Coesfeld
Zimmer-Nr.: 221
Telefon: 02541 / 18-9111 (Ortsnetz Coesfeld)
02594 / 9436-9111 (Ortsnetz Dülmen)
02591 / 9183-9111 (Ortsnetz Lüdingh.)
Telefax: 9198
E-Mail: martina.stoehler@kreis-coesfeld.de
Internet: www.kreis-coesfeld.de

Datum: 21.02.2007

59. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie 9. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bühlbach“

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Richter,

seitens des Kreises Coesfeld bestehen gegen die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie gegen die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bühlbach“ im Ortsteil Lette keine Bedenken.

Die **Brandschutzdienststelle** gibt folgenden Hinweis:

1. Die Löschwasserversorgung ist gemäß „Regelwerk – Arbeitsblatt“ W 405 der DVGW sicherzustellen. Die Hydranten sind gemäß „Regelwerk – Arbeitsblatt“ W 331 anzuordnen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von 800 Ltr. / Min. (48cbm/h) für mind. 2 Stunden im Planbereich sicher zu stellen.
2. Stichstraßen, die länger als 50,00 m sind, sind an ihrem Ende mit einer Wendemöglichkeit für Feuerwehr- und Einsatzfahrzeuge zu versehen
3. Werden verkehrberuhigte Maßnahmen geplant, sind diese so zu gestalten, dass der Einsatz von Rettungs- und Einsatzfahrzeugen nicht beeinträchtigt oder behindert wird.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Stöhler

Konten der Kreiskasse Coesfeld:

Sparkasse Westmünsterland 59 001 370 (BLZ 401 545 30)
VR-Bank Westmünsterland eG 5 114 960 600 (BLZ 428 613 87)
Postbank Dortmund 19 29 - 460 (BLZ 440 100 46)

Sie erreichen uns ...

Mo. – Do. 8.30 – 12.00 Uhr und 14.00 – 16.00 Uhr
Fr. 8.30 – 12.00 Uhr
und nach Terminabsprache

Ø Büro Boden 22/2/07


Stadt Coesfeld
Fachbereich 60 / Planung,
Bauordnung
und Verkehr
z. Hd. Herrn Richter
Postfach 1843

48638 Coesfeld

Abteilung: 01 - Büro des Landrats, Kreisentwicklung
Aktenzeichen:
Auskunft: Frau Stöhler
Gebäude: I, Friedrich-Ebert-Str. 7, 48651 Coesfeld
Zimmer-Nr.: 221
Telefon: 02541 / 18-9111 (Ortsnetz Coesfeld)
02594 / 9436-9111 (Ortsnetz Dülmen)
02591 / 9183-9111 (Ortsnetz Lüdingh.)
Telefax: 9198
E-Mail: martina.stoehler@kreis-coesfeld.de
Internet: www.kreis-coesfeld.de

Datum: 21.02.2007

59. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie 9. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bühlbach“

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Richter,

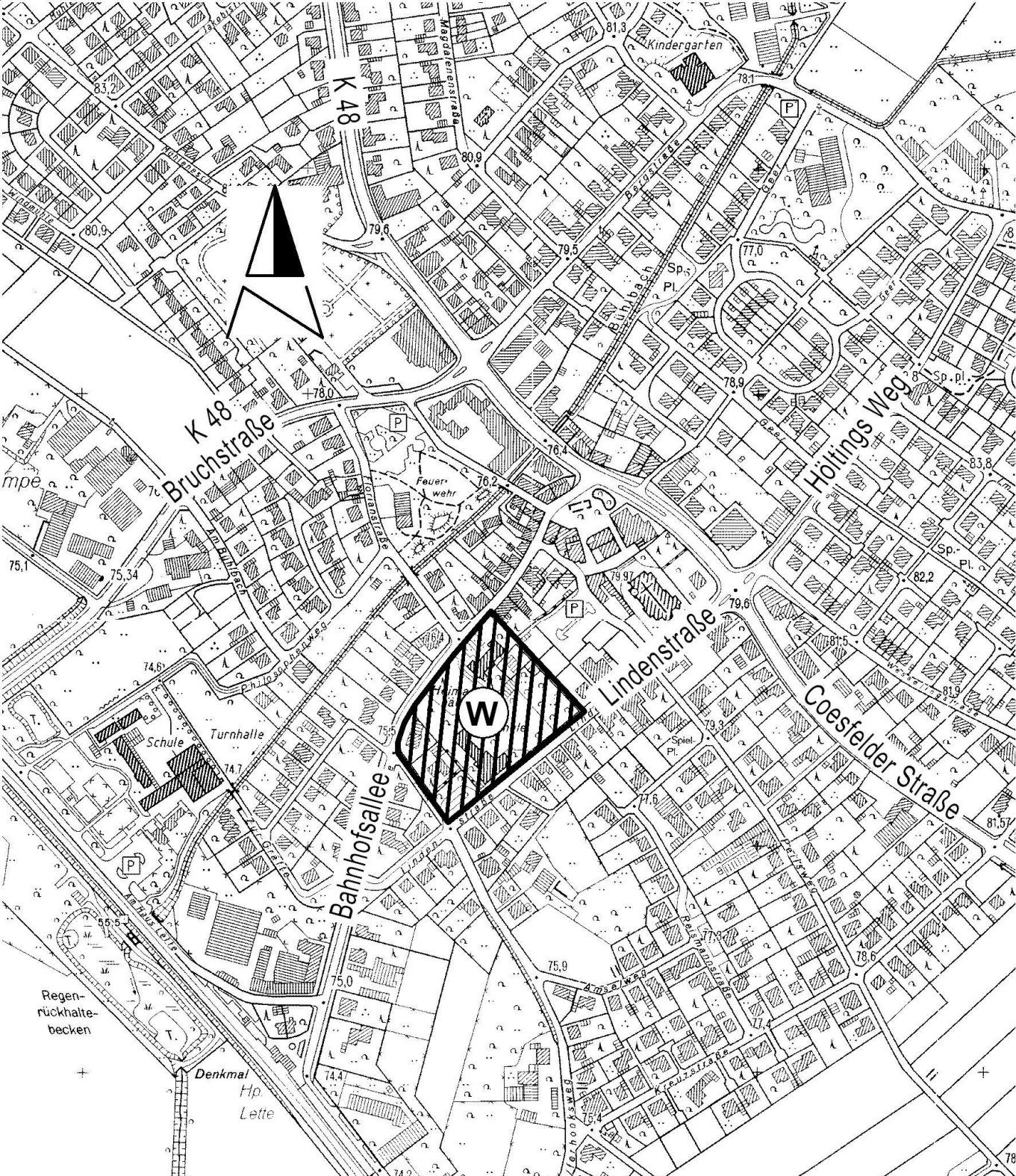
seitens des Kreises Coesfeld bestehen gegen die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie gegen die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bühlbach“ im Ortsteil Lette keine Bedenken.

Die **Brandschutzdienststelle** gibt folgenden Hinweis:

1. Die Löschwasserversorgung ist gemäß „Regelwerk – Arbeitsblatt“ W 405 der DVGW sicherzustellen. Die Hydranten sind gemäß „Regelwerk – Arbeitsblatt“ W 331 anzuordnen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von 800 Ltr. / Min. (48cbm/h) für mind. 2 Stunden im Planbereich sicher zu stellen.
2. Stichstraßen, die länger als 50,00 m sind, sind an ihrem Ende mit einer Wendemöglichkeit für Feuerwehr- und Einsatzfahrzeuge zu versehen
3. Werden verkehrberuhigte Maßnahmen geplant, sind diese so zu gestalten, dass der Einsatz von Rettungs- und Einsatzfahrzeugen nicht beeinträchtigt oder behindert wird.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Stöhler



59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld



Stadt Coesfeld

Umweltbericht

**zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Bühlbach“
und zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes,
48653 Coesfeld - Lette**

Entwurf

- Stand 22. Februar 2007 -

Auftraggeber:

**Firma Voss + Graue
Generalbau GmbH & Co. KG
Bahnhofsallee 36
48653 Coesfeld-Lette**

Auftragnehmer:

**Raum & Form
Büro für Grünplanung
und Umweltentwicklung**

**Dipl.-Ing.
Helmut Nowak
LandschaftsArchitekt
Daruper Str. 30
48653 Coesfeld**

Tel. 02541 - 98 10 88

FAX 02541 - 98 10 89

e-mail:

info@raum-und-form.com

Internet:

www.raum-und-form.com

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Helmut Nowak

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS; VORHABEN UND ZIELSETZUNG	1
2	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	3
2.1	Bebauung	3
2.2	Erschließung / Ver- und Entsorgung	4
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND FESTSETZUNGEN	5
4	BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE	6
4.1	Schutzgut Mensch	6
4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	7
4.3	Schutzgut Boden	7
4.4	Schutzgut Wasser / Gewässer	8
4.5	Schutzgut Klima / Luft	8
4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	8
4.7	Kultur- und Sachgüter	9
4.8	Voraussichtliche Entwicklung der Umwelt ohne die Änderung des Bebauungsplanes (Nullvariante)	9
5	VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSSTE UMWELTMERKMALE DURCH DIE PLANUNG	11
5.1	Mögliche Auswirkungen auf den Menschen	11
5.2	Mögliche Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter	12
5.3	Mögliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschafts- / Ortsbild	12
5.3.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	12
5.3.2	Schutzgut Boden	13
5.3.3	Schutzgut Wasser / Gewässer	14
5.3.4	Schutzgut Klima / Luft	15
5.3.5	Schutzgut Landschafts- / Ortsbild	15
5.4	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	15
6	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICHER NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	17
7	BILANZIERUNG DES EINGRIFFES	20
8	ALTERNATIVEN	21

9	BESCHREIBUNG DES VORGEHENS BEI DER UMWELTPRÜFUNG, HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN	22
10	ÜBERWACHUNGSMASSNAHMEN (MONITORING) BEI DER UMSETZUNG DER PLANUNG	23
11	ZUSAMMENFASSUNG	24
12	QUELLENVERZEICHNIS	25
12.1	Literatur	25
12.2	Kartenverzeichnis	25
13	VERFASSERERKLÄRUNG	26

ANHANG

1). Eingriffsbilanzierung zum Umweltbericht:

Tabelle A Ausgangszustand des Bebauungsplangebietes vom 22.02.2007

Tabelle B Zustand des Bebauungsplansgebietes gemäß den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 22.02.2007

2) Bestandsplan, Plan-Nr. 191/1, vom 22.02.2007

3) Maßnahmenplan, Plan-Nr. 191/2, vom 22.02.2007

1 PLANUNGSANLASS; VORHABEN UND ZIELSETZUNG

Die Stadt Coesfeld plant die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 im Ortsteil Lette, im Bereich des vorhandenen Geländes der Johannesschule, zwischen Lindenstraße und Bahnhofsallee, da der Schulbetrieb an dieser Stelle eingestellt wurde und eine Folgenutzung des Geländes vorbereitet werden soll. Das Schulgelände wird zur Zeit geprägt durch das zusammenhängende Schulgebäude, einen geschotterten Stellplatzbereich im Westen mit einer angrenzender öffentlich begehbarer Grünfläche entlang der Bahnhofsallee, einen zusammenhängenden asphaltierten Schulhof im Osten mit einer Baumreihe aus alten Einzelbäumen und einer daran angrenzenden Baumgruppe aus alten Linden auf einer Rasenfläche. Aufgrund des Sturmtiefs „Kyrill“ im Januar 2007 müssen voraussichtlich einige der vorhandenen Bäume aus den vorgenannten Bereichen entfernt werden, da sie nicht mehr die notwendige Standsicherheit aufweisen und somit eine Gefahrenquelle darstellen. Es ist von den zuständigen Stellen geplant die zu fällenden Bäume durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 im Ortsteil Lette, Gemarkung Coesfeld, Flur 19, im Bereich des vorhandenen Geländes der Johannesschule (Flurstück 249, Flur 19) mit angrenzender öffentlicher Grünfläche (Teilbereich Flurstück 118, Flur 19), zwischen Lindenstraße und Bahnhofsallee, dient als vorbereitende Planung zur Neubebauung des Geländes und der planungsrechtlichen Absicherung für die Nutzung einer Neubebauung mit Wohngebäuden aus Einzel- und Doppelhäusern (Allgemeines Wohngebiet).

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches liegt südwestlich des Dorfkernes von Lette und grenzt an diesen direkt an. Die Entfernung zum Dorfkern mit Johanneskirche und altem Kirchplatz beträgt ca. 100 bis 120 m.

Nordöstlich der Baumgruppe verläuft im angrenzenden Raum ein öffentlicher Fußweg, der eine Verbindung zwischen der Bahnhofsallee und der Lindenstraße herstellt. Im angrenzenden Straßenraum der Lindenstraße, ist entlang der südlichen Gebietsgrenze, eine Baumreihe aus alten Linden vorhanden. Als angrenzende Bebauungsstruktur ist im Norden das Heimathaus von Lette und ein Flachdachbau der Telekom sowie im Süden und Osten überwiegend Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern mit Gärten zu nennen. Im Nordwesten, entlang der Bahnhofsallee, sind ebenfalls Einfamilienhäuser vorhanden, in denen neben der Wohnnutzung auch kleinere Betriebe (Sonnenstudio, Malerbetrieb) installiert wurden. Im Südwesten grenzt eine Bushaltestelle an. Durch die lockere Bebauung im Nordosten besteht eine Blickbeziehung zur Johanneskirche im angrenzenden Dorfkern.

Der Anlass für die Bebauungsplanänderung ist eine geplante Folgenutzung auf dem ehemaligen Gelände der Johannisschule durch eine Neubebauung mit Wohngebäuden (Allgemeines Wohngebiet). Die nördlich angrenzende öffentliche Grünfläche (Festplatz) soll dabei überwiegend in ihrem Bestand erhalten und gesichert werden.

Ein erstes Planungskonzept für die Neubebauung auf dem Gelände der Johannesschule wurde im Rahmen eines vorgeschalteten städtebaulichen Wettbewerbes im Jahre 2004 erarbeitet. Der Rat der Stadt Coesfeld hatte sich danach für die Realisierung eines Altenpflegeheimes mit separaten Altenwohnungen des 2. Preisträgers (Arbeitsgemeinschaft Architekturbüro Gerold Thume und Büro Raum und Form/LandschaftsArchitekt Helmut Nowak, Coesfeld entschieden und ein Bebauungsplanänderungsverfahren eingeleitet. Da es jedoch nicht zu einer Realisierung des Bauvorhabens durch die Firma Humanitas Wohnservice Geuking & Poll OHG, Münsterstraße 39, 48653 Coesfeld als Investor kam wurde im Jahre 2005 einer neuer Investorenwettbewerb durchgeführt. Der Rat der Stadt Coesfeld entschied sich danach, dass das Wohnbebauungskonzept des Architekturbüros Andreas Bodem aus Coesfeld mit dem Investor Firma Voss + Graue, Generalbau GmbH & Co. KG, Bahnhofsallee 36, 48653 Coesfeld-Lette, realisiert werden soll. Dieses Konzept ist Grundlage für geplante Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.

Für die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 7 ist entsprechend den Bestimmungen des BauGB eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (BAUGB, 2004).

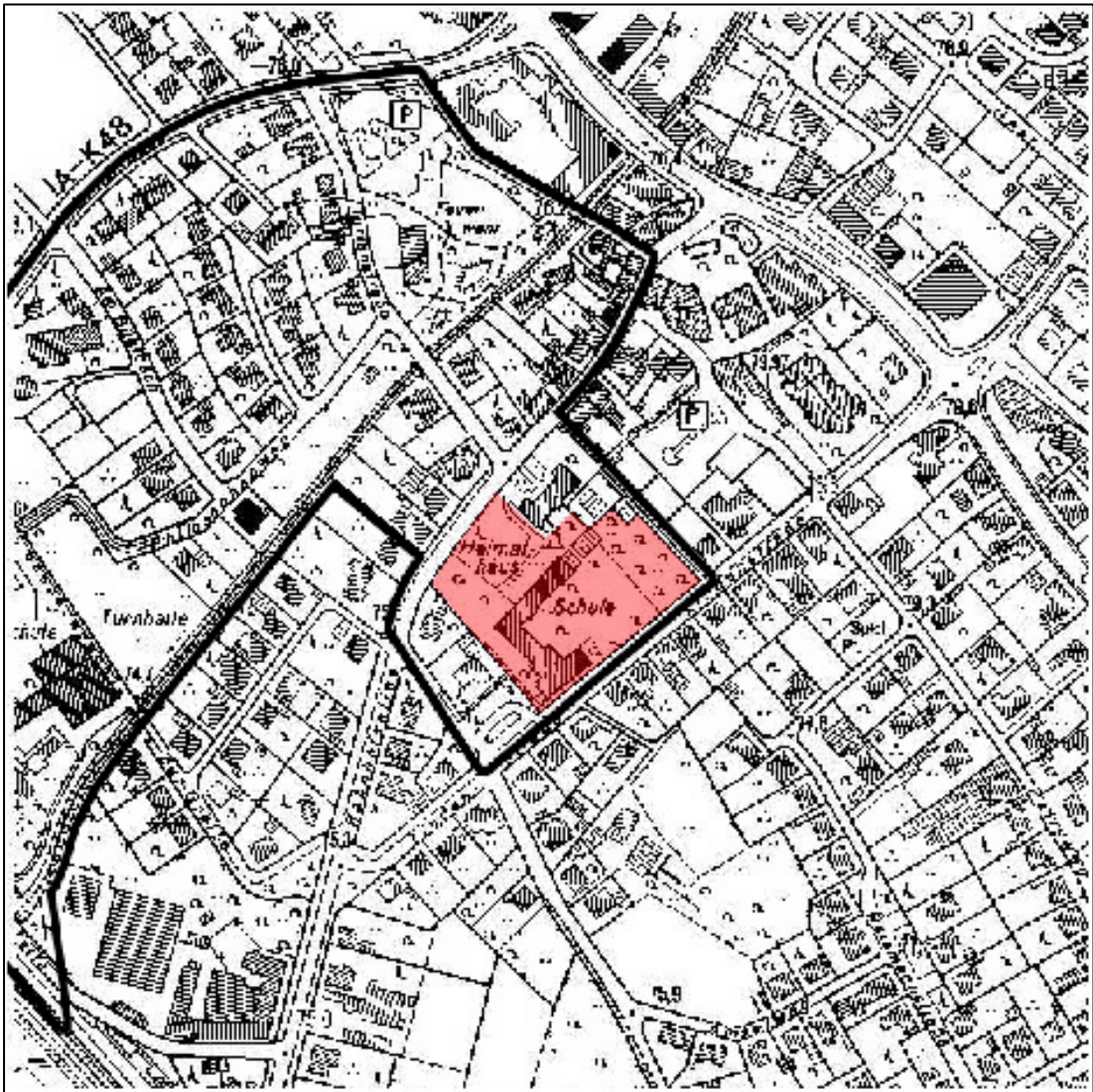
Neben der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist auch die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird. Der heute gültige Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt das gesamte Bebauungsplangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule bzw. öffentliche Verwaltung) dar. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert werden, so dass dieser Bereich zukünftig als Wohnbaufläche ausgewiesen wird.

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren wird die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB, i. d. F. vom 23.09.2004) in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, i. d. F. vom 25.03.2002) als Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in diesen Umweltbericht integriert (siehe auch Punkt 7).

Die Gesamtfläche des Änderungsgebietes beträgt ca. 0,96 ha.

Die genaue Lage und die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes ist der Bestandskarte (Maßstab 1:500, Plan Nr. 191/1) im Anhang des Umweltberichtes zu entnehmen.

Das Büro Raum & Form, Büro für Grünplanung und Umweltentwicklung in Coesfeld wurde von der Firma Voss + Graue, Generalbau GmbH & Co. KG, Bahnhofsallee 36, 48653 Coesfeld-Lette, als Vorhabenträger, mit der Erstellung des Umweltberichtes beauftragt.



(Bebauungsplangebiet – Lage im städtischen Raum , ohne Maßstab)

2 INHALT DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 Bebauung

Es ist geplant das Gelände der ehemaligen Johanneschule überwiegend in eine allgemeine Wohngebietsfläche aus Einzel- und Doppelhäusern mit entsprechenden privaten Außenräumen (Gartenbereiche) umzuwandeln. Die neue Wohnbebauung soll durch zwei Stichstraßen (verkehrsberuhigte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung) von der Lindenallee und einer Stichstraße (verkehrsberuhigte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung) von der Bahnhofsallee aus erschlossen werden. Am Ende der Stichstraßen befinden sich Wendehämmer an denen neue öffentliche Fußwege anschließen. Die neue Fußwege haben ferner Anschluss an den bestehenden angrenzenden öffentlichen Fußweg, der außerhalb östlich des Plangebietes liegt. Des weiteren ist ein öffentlicher Fußweg im Südenosten, entlang der Lindenstraße in einem vorhandenen öffentlichen Grünstreifen, geplant. Die vorhandene Hainbuchen-Schnitthecke in diesem Bereich wird entfernt, da der geplante Fußweg genau entlang der vorhandenen Grenze verlaufen soll. Die gesamten neuen öffentlichen Fußwege sollen aus einer wassergebundenen Decke hergestellt werden.

Die vorhandene öffentlich begehbare Grünfläche (Festplatz), nordwestlich des Heimathauses Lette, wird in seiner Grundform und Lage geringfügig verändert und als Parkanlage mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ ausgewiesen und soll somit weiterhin für öffentliche Veranstaltung nutzbar bleiben. Eine vorhandene Gedenktafel und ein vorhandener Bildstock sollen erhalten bleiben. Es ist allerdings vorgesehen für beide Elemente einen neuen Standort auszuwählen. Die vorhandene Baumgruppe, aus überwiegend Linden mit der darunter liegenden Rasenfläche, im Nordosten wird um ca. die Hälfte reduziert, da an dieser auch neues Bauland entstehen soll. Die Restfläche wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und steht räumlich in Zusammenhang mit dem Festplatz. Die vorhandene Hainbuchen-Schnitthecke in diesem Bereich, entlang des angrenzenden Fußweges soll ebenfalls erhalten bleiben. Des weiteren sollen der Neubebauung einige vorhandene Einzelbäume weichen. Eine vorhandene Baumreihe in Ost-West-Richtung (Linden), ca. in der Mitte des Plangebietes, bleibt überwiegend erhalten.

Zum Ausgleich des baulichen Eingriffes sind folgende Maßnahmen geplant:

- Anpflanzung von 6 großkronigen heimischen standortgerechten Laubbäumen westlich der vorhandenen öffentlichen Grünfläche (Festplatz).
- Anpflanzung von heimischen standortgerechten Laub-Schnittholzhecken in Teilbereichen auf den privaten Grundstücken und im Bereich der öffentlichen Grünfläche.
- Anpflanzung von 22 mindestens Klein- bis mittelgroßen Laub- und Obstbäumen auf den privaten Grundstücken (pro 250 m² Grundstücksfläche ein Baum).
- Befestigung von privaten PKW-Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Materialien, wie z. B. Rasenfugenpflaster oder wassergebundener Decke.

Die Fläche teilt sich gemäß der Planung wie folgt auf:

Überbaute Grundstücksfläche (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß BauNVO)	3.150,60 m ²	32,98 %
Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen)	595,00 m ²	6,22 %
Öffentliche Fußwege	324,00 m ²	3,39 %
Private Grünfläche (Gärten)	2.100,40 m ²	21,99 %
Private festgesetzte Schnitthecken	202,00 m ²	2,11 %
Vorhandene Mauern in privaten Grünflächen	9,00 m ²	0,09 %
Öffentliche Grünfläche	3.156,00 m ²	33,03 %
Gedenktafel, Bildstock in öffentlicher Grünfläche	7,00 m ²	0,07 %
Vorhandene Schnitthecke in öffentlicher Grünfläche	9,00 m ²	0,09 %
Festgesetzte Schnitthecken in öffentlicher Grünfläche	3,00 m ²	0,03 %
Gesamte Gebietsfläche	9.556,00 m²	100,00 %

Das Maß der baulichen Nutzung für die Neubebauung ist wie folgt geplant:

Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
(+ 50 % Überschreitung gemäß BauNVO)	
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	1
Geschoßflächenzahl	0,6
Bauweise	ED (Einzel- und Doppelhäuser)
Dachform/Dachneigung	SD 25° - 45° (nur Satteldächer)
Traufhöhe als Höchstgrenze	3,75 m
Firsthöhe als Höchstgrenze	9,50 m

Das geplante Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an die Bebauungsstruktur der vorhandenen angrenzenden Bebauung.

2.2 Erschließung /Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Projektgebietes soll über die Lindenstraße und die Bahnhofsallee erfolgen.

Die neue Wohnbebauung soll durch zwei Stichstraßen (verkehrsberuhigte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung) von der Lindenallee und einer Stichstraße (verkehrsberuhigte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung) von der Bahnhofsallee aus erschlossen werden. Am Ende der Stichstraßen befinden sich Wendehämmer an denen neue öffentliche Fußwege anschließen. Die neue Fußwege haben ferner Anschluss an den bestehenden angrenzenden öffentlichen Fußweg, der außerhalb östlich des Plangebietes liegt. Des weiteren ist ein öffentlicher Fußweg im Südosten, entlang der Lindenstraße in einem vorhandenen öffentlichen Grünstreifen, geplant.

Die Anbindung des Geländes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Coesfelder Straße (B 474), nordöstlich dem alten Kirchplatz und der Johanneskirche im Dorfkern.

Das anfallende Schmutzwasser soll über das vorhandene öffentliche Kanalsystem in der Bahnhofsallee und der Lindenstraße beseitigt werden. Zu der Möglichkeit das Niederschlagswasser ortsnah versickern zu lassen können vom Abwasserwerk der Stadt Coesfeld noch keine konkreten Aussagen gemacht werden, da keine genauen Aussagen zu bestehenden Bodenverhältnissen (Bodengutachten) vorliegen. Sollte eine gemeinwohlverträgliche Versickerung von Niederschlagswasser für das gesamte Bebauungsplangebiet nicht möglich sein, so ist, laut Abwasserwerk der Stadt Coesfeld, das Niederschlagswasser in die vorhandene Mischwasserkanalisation einzuleiten. In der Bahnhofsallee besteht zusätzlich die Möglichkeit, über ein vorhandenes Trennsystem, das Niederschlagswasser auch separat abzuführen. Genaue Aussagen zu der möglichen Realisierung dieser Möglichkeit der Niederschlagswasserbeseitigung liegen bisher nicht vor.

Durch den ehemals vorhandenen Schulbetrieb ist das Änderungsgebiet mit weiteren Versorgungseinrichtungen (Strom, Wasser, Gas, Telefon, Löschwasserentnahmestellen in erforderlicher Nähe etc.) ausgestattet.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND FESTSETZUNGEN

Der **Gebietsentwicklungsplan** für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – weist das Änderungsgebiet und die angrenzenden Bereiche als Wohnsiedlungsbereiche aus.

Neben der Änderung des Bebauungsplanes „Am Brühlbach“ ist auch die 59. Änderung des **Flächennutzungsplanes** erforderlich, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird. Der heute gültige Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt das gesamte Bebauungsplangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule bzw. öffentliche Verwaltung) dar. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert werden, so dass dieser Bereich zukünftig als Wohnbaufläche ausgewiesen wird.

Der **vorhandene Bebauungsplan Nr. 7 „Am Bühlbach“** weist das Änderungsgebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule aus.

Laut der **Radwanderkarte/Radelpark Münsterland, Kreis Coesfeld** ist die an das Änderungsgebiet angrenzende Bahnhofsallee als Radroute im Radelpark Münsterland ausgewiesen. In Richtung Dorfkern hat diese Route Anschluss an die Sandstein-Route, die als überregionaler Radwanderweg ausgewiesen ist.

Laut mündlicher Auskunft von Herrn Grömping am 24.08.2004, Untere Landschaftsbehörde, Kreis Coesfeld, existieren für das Änderungsgebiet, aus der Sicht von Natur und Landschaft, keine Schutzgebietsausweisungen oder sonstige Festsetzungen, die z. B. in Landschaftsplänen, Biotopkataster, Baumschutzsatzungen etc. dargestellt sein könnten.

Laut mündlicher Auskunft von Herrn Bohlinger am 24.08.2004, Untere Wasserbehörde, Kreis Coesfeld, existieren für das Änderungsgebiet, aus der Sicht der Wasserwirtschaft, ebenfalls keine Schutzgebietsausweisungen oder sonstige Festsetzungen, z. B. Ausweisung als Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet etc.. Der Grundwasserflurabstand beträgt, nach Auswertung des entsprechenden Kartenmaterials, in diesem Bereich 0 - 3 m.

4 BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE

Der südliche Teil des Änderungsgebietes wurde in der Vergangenheit als Schulgelände genutzt. Der nördliche Teil wird weiterhin als öffentlich begehbarer Grünfläche genutzt.

Das Schulgelände wird geprägt durch das zusammenhängende Schulgebäude, einen geschotterten Stellplatzbereich im Westen mit einer angrenzenden öffentlich begehbarer Grünfläche entlang der Bahnhofsallee, einen zusammenhängenden asphaltierten Schulhof im Osten mit einer Baumreihe aus überwiegend alten Linden. Daran angrenzend ist eine Baumgruppe aus alten Linden auf einer Rasenfläche mit einem gepflasterten Sitzbereich vorhanden. Aufgrund des Sturmtiefs „Kyrill“ im Januar 2007 müssen voraussichtlich einige der vorhandenen Bäume aus den vorgenannten Bereichen entfernt werden, da sie nicht mehr die notwendige Standsicherheit aufweisen und somit eine Gefahrenquelle darstellen. Es ist von den zuständigen Stellen geplant die zu fallenden Bäume durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen. Ferner sind entlang des Schulgebäudes einige Pflanzbeete und Rindenmulchflächen vorhanden. Die Pflanzbeete sind überwiegend mit nicht standortgerechten Ziersträuchern und bodendeckenden Gehölzen bepflanzt. Entlang der östlichen und südöstlichen Gebietsgrenze verläuft eine standortgerechte Schnitthecke aus Hainbuche und Weißdorn. Ferner befinden sich im nordöstlichen Eckbereich (Standort Recyclingcontainer) zwei weitere standortgerechte Schnittheckenelemente aus Rotbuche und Weißdorn. Im Westen, entlang der Grenze der vorhandenen Einfamilienhäuser, ist eine ca. 1,85 m hohe Mauer und ein Sichtschutzzaun aus Holzelementen vorhanden. Das gesamte Schulgelände unterlag, aufgrund des Schulbetriebes, einer hohen anthropogenen Nutzung.

Die öffentlich begehbarer Grünfläche grenzt im Nordwesten unmittelbar an das Schulgebäude und an das benachbarte Heimathaus an. Die Fläche ist überwiegend geprägt durch eine große Schnittgrasfläche. In den Randbereichen sind einige kleinere lineare Pflanzbeete mit überwiegend standortfremden Gehölzen und 4 kleinere Einzelbäume vorhanden. Ferner ist eine Gedenktafel für die Gefallenen der Weltkriege und ein Bildstock vorhanden. Hinter der Gedenktafel befindet sich ein größerer Einzelbaum. Zur Erschließung der Fläche ist ein Fußweg aus einer wassergebundene Decke angelegt.

Nordöstlich des Baumhaines verläuft im angrenzenden Raum ein öffentlicher Fußweg, der eine Verbindung zwischen der Bahnhofsallee und der Lindenstraße herstellt. Im angrenzenden Straßenraum der Lindenstraße, ist entlang der südlichen Gebietsgrenze, eine Baumreihe aus alten Linden vorhanden. Als angrenzende Bebauungsstruktur ist im Norden das Heimathaus von Lette und ein Flachdachbau der Telekom, Süden und Osten überwiegend Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern mit Gärten zu nennen. Im Nordwesten, entlang der Bahnhofsallee, sind ebenfalls Einfamilienhäuser vorhanden, in denen neben der Wohnnutzung auch kleinere Betriebe (Sonnenstudio, Malerbetrieb) installiert wurden. Im Südwesten grenzt eine Bushaltestelle an. Durch die lockere Bebauung im Nordosten besteht eine Blickbeziehung zur Johanneskirche im angrenzenden Dorfkern.

4.1 Schutzgut Mensch

Eine Wohnbebauung ist im Änderungsgebiet nicht vorhanden. Die angrenzende Wohnbebauung außerhalb des Änderungsgebietes liegt im Bereich der Bahnhofsallee und der Lindenstraße jeweils auf der anderen Straßenseite. Im Bereich des angrenzenden Fußweges im Nordosten ist die Wohnbebauung sehr lückenhaft, so dass von hier eine Blickbeziehung auf die Johanneskirche im Ortskern gegeben ist. Lediglich im Südwesten grenzt die Wohnbebauung unmittelbar an das Änderungsgebiet an. Die Grenzbebauung der Garagen, eine ca. 1,85 m hohe Stein-Mauer sowie Holz-Sichtschutzelemente sind in diesem Bereich vorhanden und bieten den Bewohnern eine gewisse Schutzfunktion gegen Lärmeinwirkung und bieten Blickschutz.

Das Gelände wurde überwiegend als Schulgelände genutzt. Außerhalb der Schulzeit wurden einige Räumlichkeiten der Schule gelegentlich durch die Letteraner Bevölkerung genutzt (z. B. für Bürgerversammlungen). Die an das Schulgebäude angrenzende öffentlich

begehbare Grünfläche wird für Dorffeste und andere größere öffentliche Veranstaltungen als Versammlungsort genutzt. Von diesen temporären Veranstaltungen gehen entsprechende Lärmimmissionen und sonstige Immissionen aus, die auf die benachbarten Bewohner entsprechend einwirken. Die Fläche steht auch in enger Verbindung mit dem direkt angrenzenden Heimathaus. Die in die Grünfläche integrierte Gedenktafel mit dem angrenzenden Bildstock wird von Fremden und Einheimischen als Aufenthaltspunkt angenommen. Die in der unmittelbaren Nähe zur Gedenktafel aufgestellten Sitzbänke laden zum längeren Verweilen ein. Somit besitzt die Grünfläche auch eine Bedeutung als Erholungsort. Ferner wird die Grünfläche durch die ausgewiesene Radroute des Radelparks Münsterland entlang der angrenzenden Bahnhofsallee gestreift.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schulgelände und die öffentlich begehbare Grünfläche sind anthropogen stark beeinflusst. Der Anteil der versiegelten Flächen (Gebäude, Pflaster, Schotter etc.) beträgt ca. die Hälfte der Gesamtfläche des Änderungsgebietes. Die versiegelten Flächen haben keinen Wert als Lebensraumfunktion.

Als auffälligster Biototyp ist die alte Baumgruppe mit der angrenzenden Baumreihe aus ca. 30 Linden und einer einzeln stehenden Blutbuche zu nennen. Aufgrund des Nutzens für die heimische Vogel- und Insektenwelt und den Stammdurchmesser der Linden von ca. 50 cm und der Blutbuche, mit einem Stammdurchmesser von ca. 80 cm, ist die Biotopfunktion dieser Bäume als hoch anzusehen. Daneben sind noch weitere 12 Einzelbäume/Baumgruppen, mit einem Stammdurchmesser von 10 bis 40 cm vorhanden. Deren Biotopfunktion ist als mittel einzustufen. Aufgrund des Sturmtiefs „Kyrill“ im Januar 2007 müssen voraussichtlich einige der vorhandenen Bäume aus den vorgenannten Bereichen entfernt werden, da sie nicht mehr die notwendige Standsicherheit aufweisen und somit eine Gefahrenquelle darstellen. Es ist von den zuständigen Stellen geplant die zu fallenden Bäume durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen. Ferner sind die vorhandenen Schnitthecken, im östlichen Grenzverlauf, ebenfalls mit einer mittleren Biotopfunktion zu bewerten. Die Schnitttrassenflächen und die anderen Pflanzbeete, mit überwiegend standortfremder Vegetation, besitzen eine geringe Biotopfunktion.

Schutzgebiete, geschützte Biotope oder FFH- bzw. Vogelschutzgebiete etc. sind im Änderungsgebiet bzw. in dem angrenzenden Bereich nicht vorhanden.

Nach Auskunft des Naturschutzbundes (Nabu) Coesfeld befinden sich keine seltenen geschützte Vogelarten im Änderungsgebiet bzw. sind bekannt. Während der Bestandsaufnahme des Nabu wurde lediglich die alte Baumgruppe aus Linden als Dolen-Schlafplatz festgestellt. Dolen gehören allerdings nicht zu den geschützten bzw. seltenen Vogelarten. Die Erhaltung von Lebensräumen für die Dolen hat jedoch eine gewisse Bedeutung, da ein Drittel des gesamtdeutschen Dolenbestandes in Nordrhein-Westfalen vorkommt (mündliche Mitteilung Herr Lütke-Sunderhaus 30.08.2004).

4.3 Schutzgut Boden

Im Untergrund des Änderungsgebietes und in den angrenzenden Bereichen stehen sandige Böden an, die tiefhumos sind. Die Sande sind entstanden aus dem Sand der Niederterrasse (Diluvium) und liegen teilweise über Sandmergel (O. Kreide). Als Bodentyp ist der Plaggenesch vertreten. Plaggenesche haben tiefhumose Oberböden und sind durch Plaggendüngung entstanden (BODENKARTE AUF DER GRUNDLAGE DER BODENSCHÄTZUNG; 1973). Plaggenesche gehören zu den anthropogenen, also durch menschliche Tätigkeit, geprägten Böden. Aufgrund ihrer Entstehung durch die historische Bewirtschaftungsform (Plaggenwirtschaft) werden sie als kulturgeschichtlich bedeutend angesehen (BUNDESVERBAND BODEN 2001).

Im Änderungsgebiet ist die oberste Bodenschicht zum größten Teil überbaut und versiegelt. Durch die starke anthropogene Nutzung und Veränderungen der oberen Bodenstrukturen wurden Bodenprofile und Bodeneigenschaften durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen zerstört bzw. verändert. D. h. das Potential als Lebensraum für Bodenorganismen ist bereits stark eingeschränkt.

Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Boden sind im Änderungsgebiet nicht bekannt und werden auch nicht vermutet. Ferner sind keine Bodendenkmäler im Änderungsgebiet bekannt.

Allerdings ergab eine Untersuchung des befestigten Schulhofes, das das Befestigungsmaterial Teer beinhaltet (PAK-Belastung). Wie mit diesem Material umgegangen werden kann, z .B. Einbau unter versiegelten Flächen oder Entsorgung, wird noch näher geklärt (THUME 2004, Aktenmerk Nr. 4 vom 13.08.2004).

4.4 Schutzgut Wasser / Gewässer

Im Änderungsgebiet gibt es keine Gewässer. Der Grundwasserflurabstand beträgt, nach Auswertung des entsprechenden Kartenmaterials, in diesem Bereich 0 - 3 m.

4.5 Schutzgut Klima / Luft

Gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung weist das Änderungsgebiet einen höheren Versiegelungsgrad durch die Bebauung und andere befestigte Flächen auf. Emissionen wurden im Änderungsgebiet durch die Heizungsanlage im Schulgebäude und durch das schulbedingte Verkehrsaufkommen verursacht. Als Kaltluftentstehungsgebiet für den Frischluftaustausch hat der Bereich keine Bedeutung.

Generell beeinflussen Bebauungsstrukturen Luftaustauschbahnen und können zu Horizontabschirmungen führen. Versiegelte Flächen haben auch klimatische Folgen (Aufheizung, Veränderung der Luftzirkulation, Schwankungen des Temperatenausgleiches, etc.). Ferner bringen verringerte Vegetationsbedeckungen eine Abnahme der Luftfilterung, eine verminderte Verdunstung und eine geringere Luftfeuchte mit sich. Speziell die vorhandenen Bäume im Änderungsgebiet ermöglichen eine zusätzliche Filterung der Luftschadstoffe und tragen zum Ausgleich des Mikroklimas bei (siehe beispielsweise FLL 1990).

Konkrete Daten zur Klimafunktion der Flächen lagen nicht vor.

4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Grundsätzlich wird das Ortsbild als Arrangement aus der strukturellen Zusammensetzung eines Ortes und ortsbildprägenden Elementen (Gebäude, Straßen, Einfriedungen, Vegetation) erlebt und erfahren, die zusammen ein „harmonisches Ganzes“ ergeben. Das ästhetisch ansprechende Bild eines Ortes spielt eine wichtige Rolle für die Wohnqualität und die Identifikation der Bewohner mit dem Ort.

Das Änderungsgebiet befindet sich in der Ortslage von Lette, in der Nähe des Ortskernes, und ist umgeben von einer lockeren Bebauung aus überwiegend Einfamilienhäusern mit angrenzenden Gärten. Das zusammenhängende lang gestreckte Schulgebäude hebt sich durch seine Form, im Vergleich zu der umgebenden Bebauung, heraus. Die Höhe und die Materialwahl des Schulgebäudes orientiert sich allerdings an die der umgebenden Bebauung. Generell kann gesagt werden, dass sich das Schulgelände mit seinen vorhandenen Vegetationsstrukturen und die öffentlich begehbbare Grünfläche in das umgebende Ortsbild einfügen und sich als ortstypisch darstellen.

Das Landschafts- und Ortsbild ist bedeutsam für das visuelle Natur- und Landschaftserlebnis, das bei der Erholung in der Landschaft bzw. im Ortsgefüge eine Rolle spielt und sorgt für die Orientierung in und der Identifikation mit einem Landschafts- bzw. Stadtraum. Es ist wichtig für die Entwicklung eines Heimatgefühls und sorgt für die Imagebildung einer Region.

Die Beschreibung des Landschafts- Ortsbildes beinhaltet die Bewertung der Landschaft im Hinblick auf ihre *Strukturvielfalt*, *Naturnähe* sowie *Eigenart* und *Ersetzbarkeit*.

Das Änderungsgebiet ist stark anthropogen geprägt und besitzt generell eine geringe Strukturvielfalt. Durch die vorhandenen ortsbildprägenden Baumpflanzungen wird die *Strukturvielfalt* jedoch aufgewertet.

Die *Naturnähe* eines Gebietes wird am Grad des menschlichen Einflusses gemessen. Diese ist im Bereich des Projektgebietes aufgrund anthropogener Prägung als gering anzusehen.

Die *Eigenart* innerhalb des Projektgebietes ist stark anthropogen geprägt Die schulische Bebauung ist dem städtischen Umfeld angepasst und fügt sich in das Ortsbild ein. Generell kann die Eigenart des Projektgebietes ebenfalls nur als gering angesehen werden.

Die *Ersetzbarkeit* des Landschafts- bzw. Ortsbildes ist sehr differenziert zu betrachten. Während z. B. das Landschaftsbild einer Agrarlandschaft relativ leicht wiederherstellbar ist, sind z. B. Baum- und Strauchbestände sowie naturnahe Feldgehölze und Wälder nur sehr schwer ersetzbar und folglich besonders schutzwürdig. Die Ersetzbarkeit der vorhandenen Biotoptypen ist unterschiedlich zu bewerten. Während z. B. die Rasenflächen und Ziergehölzflächen als leicht ersetzbar einzustufen sind, sind die vorhandenen standortgerechten heimischen Einzel- und Gruppenbaumpflanzungen (z. B. Lindenhain) schwerer ersetzbar.

4.7 Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Bauvorhaben eingeschränkt werden könnte.

Als Kulturgut im Änderungsbereich ist die vorhandene Gedenktafel für die Gefallenen der Weltkriege und ein Bildstock im Bereich der vorhandenen öffentlich begehbaren Grünfläche zu nennen. Andere besondere Kulturgüter, wie z. B. Bau- oder Bodendenkmäler, sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden bzw. bekannt.

Sachgüter umfassen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen im Änderungsgebiet, die sich innerhalb des vorhandenen Schulgebäudes und im Außenraum sowie in der öffentlich begehbaren Grünfläche befinden. Besondere Sachgüter sind nicht vorhanden bzw. bekannt.

4.8 Voraussichtliche Entwicklung der Umwelt ohne die Änderung des Bebauungsplanes (Nullvariante)

Ohne die geplante Änderung des Bebauungsplanes würde voraussichtlich das Schulgebäude mit dem dazugehörigen Außenraum nicht weiter für den Schulbetrieb genutzt werden und ein Leerstand könnte die Folge sein. Ohne einen entsprechenden Unterhaltungsaufwand würden die Gebäude mit der Zeit verfallen und die Vegetationsflächen würden sich, entsprechend der natürlichen Sukzession, zu naturnahen Vegetationsflächen entwickeln. Der befestigte Schulhofbereich könnte evtl. als allgemeine Stellplatzfläche genutzt werden. Die bebauten und versiegelten Flächen weisen generell kein ökologisches Entwicklungspotential mehr auf.

Die vorhandene öffentlich begehbare Grünfläche würde voraussichtlich in ihrem Erscheinungsbild erhalten werden, da sie eine gewisse Erholungsfunktion besitzt und eine

Bedeutung als Versammlungsort für die Letteraner Bevölkerung besitzt. Die angrenzende Schotterfläche, die bisher als PKW-Stellplatzfläche für den Schulbetrieb genutzt wird, würde voraussichtlich weiter als allgemeine Stellplatzfläche genutzt werden können.

Die vorhandenen Einzelbäume würden sich weiter entwickeln und könnten so ihren Biotopwert weiter steigern. Der vorhandene Baumhain aus Linden im nordöstlichen Bereich könnte erhalten bleiben und eine Einschränkung als Dolennistplatz wäre nicht zu erwarten. Aufgrund des Sturmtiefs „Kyrill“ im Januar 2007 müssen voraussichtlich einige der vorhandenen Bäume aus den vorgenannten Bereichen entfernt werden, da sie nicht mehr die notwendige Standsicherheit aufweisen und somit eine Gefahrenquelle darstellen. Es ist von den zuständigen Stellen geplant die zu fällenden Bäume durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Generell würde sich die Entwicklung der Ortslage an dieser Stelle auf eine reine Bestandssicherung beschränken, was eine Verlagerung der angestrebten Wohnbebauung an eine andere Stelle im Stadtgebiet bedeuten könnte.

Nach den generellen Zielsetzungen des Gebietsentwicklungsplanes (GEP) für den Siedlungsbereich hat die Inanspruchnahme ungenutzter Bauflächen und die Widernutzung brachgefallener Flächen innerhalb der Ortslagen Vorrang vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen.

5 VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSSTE UMWELTMERKMALE DURCH DIE PLANUNG

Mit der Realisierung der vorgesehenen Planung sind verschiedene Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter zu erwarten. Die wichtigsten Auswirkungen werden nachfolgend aufgeführt und bewertet. Dabei werden die in der Umweltprüfung als erforderlich erachteten Fachgutachten bzw. Fachbeurteilungen (hier insbesondere die Eingriffsregelung) berücksichtigt. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um insbesondere daraus abschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich bzw. Ersatz erheblicher negativer Umweltauswirkungen ableiten zu können.

5.1 Mögliche Auswirkungen auf den Menschen

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und andere Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Stadtbild und Barrierewirkung) von Bedeutung.

Zusätzliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes nur in einem geringen Umfang zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass sich die bisherige Lärmpegel durch den Pausenbetrieb etc. (Lärmimmission) für die angrenzenden Bewohner, durch die geplante Folgenutzung (Allgemeines Wohngebiet), sogar eher verringern werden. Das Verkehrsaufkommen könnte sich durch Besucherverkehr, Anlieferungsverkehr etc. und die damit verbundenen Immissionen leicht erhöhen. Der Schadstoffausstoß von anlagebedingten Anlagen (Heizungsanlagen etc.) wird voraussichtlich nur geringfügig über dem jetzigen Wert liegen, da sich das Gebäudevolumen bzw. die Anzahl der Einzelbaukörper erhöhen wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in den Neubauten neue umweltfreundliche Anlagen, die auf dem neuesten Stand der Technik sind, zum Einbau kommen. Der Einbau von weiteren umweltfreundlichen Technologien, z. B. Sonnenkollektoren, würde zu einer nachhaltigen Energiewirtschaft beitragen. Über sonstige Immissionen liegen keine Informationen vor.

Auf das Bebauungsplangebiet selbst wirken u. a. Immissionen aus der angrenzenden Bebauung und dem angrenzenden Straßenverkehr (aus Heizungsanlagen, Schadstoffausstoß aus PKW's etc.) ein.

Belastende Altlasten im Boden des Bebauungsplangebiet sind nicht bekannt.

Das Ortsbild wird sich durch die Entfernung einiger Großbaumstrukturen geringfügig nachteilig verändern. Es sind jedoch neue grünplanerische Maßnahmen an anderen Stellen im Bebauungsplangebiet geplant, die das Ortsbild wieder aufwerten. Der Verlust des Schulgebäudes bedeutet keine nachteilige Veränderung im Ortsbild, weil dafür eine andere ortsbildprägende Folgenutzung geplant ist. Durch die geplante Erschließungsstruktur durch Stichstraßen mit angrenzenden Fußwegen und der angrenzenden öffentlichen Grünfläche entsteht ein verkehrsberuhigter und attraktiver Wohnbereich, der die Barrierewirkung des ehemaligen Schulgebäudes, zwischen Bahnhofsallee und Lindenstraße, auflöst.

Die positive Wahrnehmung von Grünstrukturen im Bebauungsplangebiet, speziell in der öffentlichen Grünfläche und im Bereich des Baumhaines aus Linden, wird durch den Verlust von Großbaumstrukturen geringfügig abnehmen. Als Ausgleich dafür sind jedoch Baumneupflanzungen in diesen Bereichen und auf den privaten Grundstücken geplant.

Die Ausweisung der vorhandenen öffentlich begehbaren Grünfläche zu einer offiziell ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ hat keine negativen Auswirkungen. Die Fläche soll weiterhin von den ortsansässigen Vereinen und Verbänden für öffentliche Veranstaltungen genutzt werden können. Gegenüber dem jetzigen Zustand bzw. Nutzung ist keine Veränderung durch die Planung für die neuen und angrenzenden Bewohner zu erwarten. Die Sicherstellung des Immissionsschutzes wird für

die Festplatznutzung im Rahmen des durchzuführenden Erlaubnisverfahren nach Gaststättenrecht geprüft.

Zusätzliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind somit durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes nur in einem geringen Umfang zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

5.2 Mögliche Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Die vorhandene Gedenktafel und der vorhandene Bildstock als vorhandene Kulturgüter im Änderungsgebiet werden zwar umgesetzt aber erhalten, so dass für diesen Bereich keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Über die weitere Verwendung der vorhandenen Sachgüter besteht zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage der Stadt Coesfeld. Es ist jedoch vorstellbar, dass z. B. ein Teil der Schuleinrichtung zur Wiederverwendung zwischengelagert wird. Das vorhandene Stein/Beton-Abbruchmaterial der Gebäude ist eventuell als Recyclingschotter für den Unterbau der neuen Pflasterflächen etc. geeignet.

Da im Bebauungsplangebiet keine besonderen Kultur- und Sachgüter vorhanden bzw. bekannt sind, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

5.3 Mögliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschafts-/Ortsbild

5.3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für das Änderungsgebiet existieren aus der Sicht von Natur und Landschaft keine Schutzgebietsausweisungen (z. B. FFH-Gebiet etc.) oder sonstige Festsetzungen (z. B. Baumschutzsatzungen etc.).

Aufgrund des vorhandenen hohen Versiegelungsgrades, der starken anthropogenen Nutzung und der relativ naturfernen Vegetationsstrukturen, mit Ausnahme der Einzelbäume und der Baumgruppe, des Änderungsgebietes ist davon auszugehen, dass die geplante Umgestaltung des Geländes keine langfristigen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut hat. Denn die bedeutenden Vegetationsstrukturen sollen zum größten Teil erhalten bleiben und neue Vegetationsstrukturen (z. B. Neuanpflanzung von Einzelbäumen, Schnitthecken etc.) geschaffen werden. Die Fläche der vorhandenen begehbarer öffentlichen Grünfläche soll überwiegend erhalten und zu einer öffentlichen Parkanlage mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ ausgewiesen und durch neue Baumpflanzungen aufgewertet werden.

Es ist davon auszugehen, dass der Lebensraum für die heimische Tierwelt (Singvögel, Insekten etc.) nur temporär eingeschränkt wird und das während der Bauphase (durch Schall, Staub, Lärm) Verdrängungseffekte im Änderungsgebiet und aus den umliegenden Gärten in die weiteren Gärten der Nachbarschaft, Grünflächen, etc. auftreten. Nach der Bauphase ist davon auszugehen, dass die betroffenen Tierarten in das Änderungsgebiet zurückkehren und somit die tierische Artenvielfalt nicht reduziert wird. Des Weiteren findet kein Verlust von Lebensraum für seltene bzw. geschützte Vogelarten statt, da in der Bestandsaufnahme und durch den Naturschutzbund (Nabu) Coesfeld keine entsprechenden Arten gesichtet wurden bzw. bekannt sind. Der kartierte Dolen-Schlafplatz im Lindenhain wird um 9 Linden reduziert, bleibt aber überwiegend in seinem Bestand erhalten. Aufgrund des Sturmtiefs „Kyrill“ im Januar 2007 müssen voraussichtlich einige der zu erhaltenden Bäume aus den vorgenannten Bereichen entfernt werden, da sie nicht mehr die notwendige Standsicherheit aufweisen und somit eine Gefahrenquelle darstellen. Es ist von den zuständigen Stellen geplant die zu fallenden Bäume durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die baubedingten Auswirkungen (z. B. Störung der Tierwelt durch Lärm), die anlagebedingten Auswirkungen (z. B. Beseitigung von hochwertigen Lebensräumen) und

die betriebsbedingten Auswirkungen (z. B. zusätzliches Verkehrsaufkommen) können für das Schutzgut als nicht erheblich bzw. nachhaltig negativ angesehen werden. Durch die Neubebauung werden, bis auf die Fällung von einigen Bäumen, überwiegend geringwertige Biotope in Anspruch genommen, die jedoch durch neue Vegetationsstrukturen wieder ausgeglichen werden können. Die Beseitigung von 9 Linden aus dem Baumhain wird als mittlerer Eingriff in das Schutzgut Flora bewertet.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Populationen der „Besonders geschützten“ oder „Streng geschützten“ Arten gemäß § 42 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

Bezüglich der biologischen Vielfalt ist für das Bebauungsplangebiet eine insgesamt unerhebliche Bedeutung anzusetzen.

Weitergehende floristische und faunistische Untersuchungen erscheinen nicht notwendig.

5.3.2 Schutzgut Boden

Durch die anthropogene Vorbelastung des Änderungsgebietes ist die Funktionsfähigkeit der Bodenschicht durch Ober- und Unterbodenabtrag, Versiegelung etc. in vielen Bereichen zerstört bzw. verändert. D. h. das Potential als Lebensraum für Bodenorganismen ist bereits stark eingeschränkt. Ferner sind z. B. Schadstoffeinträge durch das bisherige Verkehrsaufkommen und durch Pestizideinsatz bei Pflegemaßnahmen zu vermuten. Die geplante Neubebauung wird überwiegend auf den vorhandenen versiegelten Flächen errichtet. Der bauliche Eingriff in unversiegelte Flächen ist relativ gering. Dafür finden an anderer Stelle Entsiegelungsmaßnahmen vorhandener versiegelter Flächen statt.

Im Bebauungsplangebiet kann der Boden im Bereich der vorhandenen und geplanten Versiegelung durch den Bau von Straßen, Wegen oder Plätzen und der Überbauung durch neue Gebäude, keine seiner Funktionen im Naturhaushalt mehr übernehmen, weil das ursprüngliche Bodenprofil abgetragen ist.

Die Versiegelung verhindert einen Austausch von Luft und Wasser zwischen dem Boden und den ihn umgebenden Umweltmedien sowie eine Besiedlung mit Bodenfauna und -flora. Durch die Änderung der Bodenstruktureigenschaften in diesen versiegelten Bereichen ändert sich der Bodenwasserhaushalt, es geht Infiltrationsfläche verloren (vgl. Schutzgut Wasser / Gewässer) und die biologische Aktivität im Boden wird ausgeschaltet.

Die geplante neue Versiegelung in relativ ungestörten Bodenbereichen bedeutet eine weitere Inanspruchnahme und Störung von offenen Bodenstrukturen sowie den Verlust des Bodens als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Die baubedingten Auswirkungen (z. B. Abtrag des Oberbodens, Bodenverdichtung im Baustellenbereich), die anlagebedingten Auswirkungen (z. B. zusätzliche Versiegelung der Bodenfläche) und die betriebsbedingten Auswirkungen (z. B. Schadstoffeintrag in den Boden) können für das Schutzgut als nicht erheblich bzw. nachhaltig negativ angesehen werden. Die Beurteilung berücksichtigt die bereits starke allgemeine anthropogene Vorbelastung des Gebietes und die geringe Inanspruchnahme von offenen Bodenstrukturen. Ferner wird die geplante Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien auf den privaten neuen PKW-Stellplätze und die Gestaltung der öffentlichen neuen Fußwege mit einer wassergebundenen Decke positiv bewertet, da dadurch zumindest noch geringfügige Bodenfunktionen erhalten werden.

Insgesamt wird sich der Versiegelungsgrad des Bodens durch die geplante Wohnbebauung, gegenüber dem Bestand, im Plangebiet verringern.

Im Änderungsbereich sind keine Böden bekannt, die sich durch besondere Naturnähe, Seltenheit oder Standortbedingungen (Böden mit Wert- und Funktionselementen besonderer Bedeutung) auszeichnen.

Verunreinigungen des Bodens können bei Einhaltung von Schutz- und Sicherheitsvorschriften vermieden werden.

Gemäß der vorliegenden Informationen werden keine belasteten Bodenflächen überplant. Ein separat zu erstellendes Bodengutachten könnte genauere Aussagen zu den bestehenden Bodenverhältnissen, Versickerungsmöglichkeiten etc. liefern.

Verunreinigungen des Bodens können bei Einhaltung von Schutz- und Sicherheitsvorschriften vermieden werden. Ferner können durch Vermeidung unnötiger Versiegelungen und Bindung an ökologische Bauweisen Eingriffe in das Schutzgut Boden vermindert werden.

5.3.3 Schutzgut Wasser / Gewässer

Im Änderungsgebiet werden keine Gewässer verändert oder in ihrer Abflusssituation beeinträchtigt.

Aufgrund der vorhandenen anthropogenen Vorbelastung ist die Grundwasserneubildung bereits eingeschränkt. Das Niederschlagswasser der vorhandenen Dachflächen und einiger versiegelter Flächen wird in das vorhandene Kanalsystem im angrenzenden Straßenraum eingeleitet. Ferner sind z. B. Schadstoffeinträge durch das bisherige Verkehrsaufkommen und durch Pestizideinsatz bei Pflegemaßnahmen zu vermuten.

Der geologische Untergrund im Projektgebiet besteht aus Sand, der aufgrund seines generell hohen Feinkornanteils normalerweise eine gute Wasserdurchlässigkeit bzw. Versickerung ermöglicht. Zu beachten ist jedoch, dass das Grundwasser im Änderungsgebiet evtl. sehr dicht unter der Erdoberfläche anstehen kann und somit könnte die Versickerungsfähigkeit des Bodens eingeschränkt sein. Die Erstellung eines separaten Bodengutachtens könnte weitere Aufschlüsse über die Versickerungsfähigkeit des Bodens liefern.

Das anfallende Schmutzwasser der Neubebauung soll über das vorhandene öffentliche Kanalsystem in der Bahnhofsallee und der Lindenstraße beseitigt werden. Zu der Möglichkeit das Niederschlagswasser ortsnah versickern zu lassen können vom Abwasserwerk der Stadt Coesfeld noch keine konkreten Aussagen gemacht werden, da keine genauen Aussagen zu bestehenden Bodenverhältnissen (Bodengutachten) vorliegen. Sollte eine gemeinwohlverträgliche Versickerung von Niederschlagswasser für das gesamte Bebauungsplangebiet nicht möglich sein, so ist, laut Abwasserwerk der Stadt Coesfeld, das Niederschlagswasser in die vorhandene Mischwasserkanalisation einzuleiten. In der Bahnhofsallee besteht zusätzlich die Möglichkeit, über ein vorhandenes Trennsystem, das Niederschlagswasser auch separat abzuführen. Genaue Aussagen zu der möglichen Realisierung dieser Möglichkeit der Niederschlagswasserbeseitigung liegen bisher nicht vor. Grundsätzlich wäre eine ortsnah Versickerung des Niederschlagswassers im Bebauungsplangebiet positiv zu bewerten, da dies zur unmittelbaren Grundwasserneubildung beiträgt.

Zur Minimierung des geplanten baulichen Eingriffes sollen private PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien und neue öffentliche Fußwege mit einer wassergebundenen Decke gestaltet werden.

Die baubedingten Auswirkungen (z. B. mögliche Verunreinigungen durch unsachgemäße Handhabung von Betriebsstoffen), die anlagebedingten Auswirkungen (z. B. Verminderung der Grundwasserneubildung) und die betriebsbedingten Auswirkungen (z. B. Schadstoffeintrag in das Grundwasser) können für das Schutzgut als nicht erheblich bzw. nachhaltig negativ angesehen werden. Da sich der Versiegelungsgrad im Bebauungsplangebiet durch die Neuplanung insgesamt verringert, hat dies eine positive Auswirkung auf die Grundwasserneubildungsrate.

Aufgrund des gestiegenen Umweltbewusstseins privater Bauherren ist davon auszugehen, dass die chemischen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sich nicht weiter erhöhen werden.

Verunreinigungen des Grundwassers können bei Einhaltung von Schutz- und Sicherheitsvorschriften vermieden werden.

5.3.4 Schutzgut Klima / Luft

Das Mikroklima im Bebauungsplangebiet wird sich, im Vergleich zum Bestand, durch die geplante Wohnbebauung voraussichtlich kaum verändern, da keine zusätzlichen negativen Faktoren zu erwarten sind. Negative Auswirkungen durch Staubimmissionen sind temporär während der Bauphase möglich. Ansonsten sind keine weiteren Schadstoffeinträge zu erwarten.

Die geplanten Maßnahmen für die Grünflächen, z. B. Anpflanzung von neuen heimischen standortgerechte Bäume, ermöglichen eine Filterung der Luftschadstoffe und tragen zum Ausgleich bzw. Verbesserung des Mikroklimas bei. Ferner wirkt sich der Erhalt von vorhandenen Vegetationsstrukturen positiv auf die Produktion von Frischluft und das Kleinklima aus. Zusätzlich haben die Vegetationsstrukturen eine staubmindernde Wirkung auf die Umgebungsluft. Durch die geplanten Neuanpflanzungen und den Erhalt von Vegetationsstrukturen wird die geplante Beseitigung von vorhandenen Vegetationsstrukturen mehr oder weniger ausgeglichen. Ferner kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Vegetationsflächen ihren bisherigen positiven Effekt für das Schutzgut behalten werden.

Bei den Emissionen ist eventuell mit einem leichten Anstieg aus den zusätzlichen Feuerungsanlagen der neuen Wohngebäude und durch ein eventuell leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen zu rechnen. Generell kann davon ausgegangen werden, dass das Schutzgut nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung und der geplanten grünplanerischen Maßnahmen ist der zusätzliche Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft als gering anzusehen.

Aufgrund der vorhandenen anthropogenen Nutzung ist das Schutzgut bereits vorbelastet und es kann davon ausgegangen werden, dass das Schutzgut durch die geplanten Maßnahmen nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

5.3.5 Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild

Das Änderungsgebiet erhält, im Vergleich zu der Bestandssituation, durch die geplante Neubebauung eine kleinteiligere Bauungs- und Außenraumstruktur. Die geplante bauliche Anpassung in der Höhe zu den angrenzenden Wohngebäuden und die geplante Fassaden- und Dachgestaltung bedeutet eine Integration der Neubauten in den vorhandenen Ortsbereich. Der Erhalt des Festplatzes als öffentliche Parkanlage, in seiner leicht veränderten Grundform, ermöglicht weiterhin die Nutzung von öffentlichen Veranstaltungen. Ferner kann davon ausgegangen das der Bereich seine Erholungsfunktion für Erholungssuchende behält. Durch die geplante westliche Neubebauung in diesem Bereich, in Verbindung mit der geplanten Neuanpflanzung von standortgerechten heimischen Großbäumen sowie dem Erhalt der Gedenktafel und des Bildstockes entsteht ein ortsbildprägender öffentlicher Platzbereich.

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen in Verbindung mit der Neugestaltung der Außenräume sowie dem überwiegenden Erhalt der ortsbildprägenden Bäume ist davon auszugehen, dass sich das neue Bauvorhaben in das Ortsbild einfügt und keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut absehbar sind.

5.4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Sekundäre Auswirkungen (Wechselwirkungen) kommen erst bei der Umsetzung der Planung zum Tragen. Sekundäre Auswirkungen (Wechselwirkungen) sind z. B. die Verringerung des Lebensraumes von Tier- und Pflanzenarten, die Herabsetzung der Grundwasserneubildung und –speicherung, die Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulation, die Beeinträchtigung als Lebens- und Erholungsraum.

Sekundäre Auswirkungen (Wechselwirkungen) sind durch die Realisierung der Planung im Änderungsgebiet, aufgrund der der anthropogenen Vorbelastung, nicht bzw. nur in einem geringen Ausmaß zu erwarten. Erhebliche Wechselwirkungen sind nicht absehbar.

6 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen sind vorzusehen.

Im aktuellen Stand der vorbereitenden Planung sind folgende Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter vorgesehen:

Schutzgut Mensch

- Erhalt des Festplatzes in seiner ungefähren bisherigen Lage als öffentliche Parkanlage als Veranstaltungs- und Erholungsort.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Weitestgehende Erhaltung von ortsbildprägenden Bäumen und anderen Vegetationsstrukturen.

- Schutz vorhandener Bäume, indem zu versiegelnde Flächen außerhalb vorhandener Kronenbereiche angeordnet werden.

- Für die Entfernung von standortgerechten Gehölzstrukturen, Rasenflächen und gärtnerisch genutzten Grünflächen sollen neue gleichwertige Strukturen festgesetzt werden:

- Neue festgesetzte Grünstrukturen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. nachzupflanzen. Die Vorgaben der DIN-Normen 18915, 18916 und 18920 sowie die Richtlinien für die Anlage von Straßen (Teil: Landschaftspflege -RAS-LP 4-) sind zu berücksichtigen.

Insbesondere sollte dabei Folgendes beachtet werden:

Das Grundstück ist im gesamten Kronenbereich der vorhandenen Bäume vor Beginn der Baumaßnahmen dauerhaft einzuzäunen. Die Einzäunung ist während der gesamten Arbeiten zu unterhalten. Die Einzäunung darf erst für die Gestaltung der Grünanlagen nach Beendigung der Bauarbeiten entfernt werden. Im umzäunten Bereich sind die Lagerung von Materialien, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Falls eine Nachpflanzung erforderlich wird, ist der Wert des Baumes oder des Gehölzes nach einer gerichtlich anerkannten Methode durch einen unabhängigen Gutachter zu ermitteln.

Die Ersatzpflanzung muss auf dem gleichen Grundstück oder in unmittelbarer Nähe erfolgen. Dabei sind Maßnahmen zu wählen, die dem vom Gutachter ermittelten, ökologischen und finanziellen Wert entsprechen. Die Anpflanzungen sind durch eine Fachfirma innerhalb der nächsten Pflanzperiode umzusetzen. Alle anfallenden Kosten trägt der Verursacher des Schadens. Der Gutachter sowie alle Maßnahmen sind mit der Stadt Coesfeld abzustimmen.

1) Öffentliche Grünfläche

(gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 20, Nr. 25a und 25b BauGB)

Auf den öffentlichen Grünfläche ist die Anlage von gärtnerisch gestaltete Grünflächen zulässig. Die Flächen sind mit einer vegetationsfähigen Oberfläche (z. B. mit Bäumen, Sträuchern, Rasen, Stauden etc.) dauerhaft herzurichten und zu pflegen.

Ferner sind mindestens 6 Stück großkronige Einzelbäume mit der folgenden standortgerechten Art und Pflanzqualität anzupflanzen, zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen:

- 1) Tilia platyphyllos (Sommer-Linde);
Hochstamm 18-20 cm, 3 x v., m. Db.

2) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß §9(1) Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 20 BauGB)

Neue Einzelbäume

Auf den Privatgrundstücken sind, pro 250 m² Grundstücksfläche, klein- bis mittelkronige Laubbäume oder Obstgehölze als Einzelbäume mit der Pflanzqualität, Hochstamm 18 – 20 cm StU, 4 x v., m. Db, anzupflanzen, zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen:

Pflanzliste Laubbäume als Einzelbäume:

1. *Pyrus calleryana* `Chanticleer´ (Stadtbirne),
Hochstamm 18 – 20 cm StU, 4 x v., m. Db.
2. *Acer campestre* `Elsrijk´ (Feld-Ahorn)
Hochstamm 18 – 20 cm StU, 4 x v., m. Db.
3. *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere)
Hochstamm 18 – 20 cm StU, 4 x v., m. Db.
4. *Sorbus aucuparia* (Vogelbeerbaum)
Hochstamm 18 – 20 cm StU, 4 x v., m. Db.
5. *Acer platanoides* `Emerald Queen´ (Spitzahorn),
Hochstamm 18 – 20 cm StU, 4 x v., m. Db.
6. *Tilia cordata* `Rancho´ (Kleinkronige Winter-Linde)
Hochstamm 18 – 20 cm StU, 3 x v., m. Db.
7. *Carpinus betulus* `Fastigiata´ (Säulen-Hainbuche)
Hochstamm 18 – 20 cm StU, 4 x v., m. Db.
8. *Sorbus aria* `Magnifica´ (Mehlbeere)
Hochstamm 18 – 20 cm StU, 4 x v., m. Db.
9. *Sorbus aria* `Lutescens´ (Mehlbeere)
Hochstamm 18 – 20 cm StU, 4 x v., m. Db.
10. *Acer platanoides* `Columnare´ (Spitzahorn),
Hochstamm 18 – 20 cm StU, 3 x v., m. Db.
11. *Acer platanoides* `Olmstedt´ (Spitzahorn),
Hochstamm 18 – 20 cm StU, 3 x v., m. Db.

Neue Schnitthecken

Die auf den Privatgrundstücken und auf der öffentlichen Grünfläche festgesetzten Schnitthecken sind aus den folgenden Arten und der Pflanzqualität anzupflanzen, zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen:

- 1) *Carpinus betulus* (Hainbuche);
Heckenpflanze 80-100 cm, 2 x v., ohne Ballen
- 2) *Fagus sylvatica* (Rotbuche);
Heckenpflanze 80-100 cm, 2 x v., ohne Ballen
- 3) *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn);
Strauch verpflanzt, 3 Triebe, 100-150 cm, ohne Ballen
- 4) *Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster)
Heckenpflanze 60-100 cm, 2 x v., ohne Ballen

Neue Grünflächen gärtnerisch gestaltet (Zier- und Nutzgarten strukturarm)

Auf den Privatgrundstücken ist die Anlage von gärtnerisch gestaltete Grünflächen zulässig. Die Flächen sind mit einer vegetationsfähigen Oberfläche (z. B. mit Bäumen, Sträuchern, Rasen, Stauden etc.) dauerhaft herzurichten und zu pflegen.

Anmerkung:

Die Eingriffsbilanzierung im Anhang ergibt, eine vollständige Kompensation der Beeinträchtigungen durch den baulichen Eingriff.

Schutzgut Boden

- Vermeidung unnötiger Versiegelungsmaßnahmen. D. h. z. B. Erhaltung unversiegelter Bereiche (z. .B. Rasenfläche unter restlichem Lindenhain) und Gestaltung der neuen öffentlichen Fußwege aus einer wassergebundenen Decke.
- Festsetzungen von baulich zulässigen Obergrenzen für den maximal möglichen Versiegelungsgrad innerhalb der Bebauungsplanfläche.
- Einhaltung gängiger Schutzmaßnahmen nach entsprechenden Richtlinien und DIN-Normen (DIN 18915, DIN 18920 etc.) während der Bauphase

Schutzgut Wasser / Gewässer

- Zur weiteren Grundwasserneubildung in dem Bebauungsplangebiet sollen die neuen PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material gestaltet werden.
- Einleitung des Schmutzwassers in das vorhandene Kanalsystem.
- Sofern die Bodenverhältnisse es zulassen, sollte möglichst eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen zum Zwecke der Grundwasserneubildung vorgenommen werden. Sollte eine gemeinwohlerträgliche Versickerung von Niederschlagswasser für das gesamte Bebauungsplangebiet nicht möglich sein, so ist das Niederschlagswasser über die vorhandenen Kanalisationsanschlüsse abzuleiten.

Schutzgut Klima / Luft

- Einbau von modernen Feuerungsanlagen in die neuen Wohngebäude.
- Überwiegender Erhalt von staubmindernden und Frischluft spendenden Vegetationsstrukturen, die sich somit positiv auf das Kleinklima auswirken.
- Die Neupflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen ermöglicht eine weitere Filterung der Luftschadstoffe und trägt zum Ausgleich bzw. Verbesserung des Mikroklimas bei.

Schutzgut Landschafts – / Ortsbild

- Bauliche Vorgaben zur Einfügung in das vorhandene Ortsbild in Verbindung mit grünplanerischen Festsetzungen (z. B. Bauhöhenbeschränkung, Erhalt und Neuanpflanzung von Vegetationsstrukturen).

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Erhalt der vorhandenen Gedenktafel und des Bildstockes in der öffentlichen Parkanlage.
- Im Bebauungsplan werden Festsetzungen formuliert, die regeln, wie bei eventuellen besondern Funden von Kultur- und Sachgütern zu verfahren ist.

7 BILANZIERUNG DES EINGRIFFES

Zur Einschätzung des Eingriffs und Berechnung der Kompensationsflächen wird mit dem von der LANDESREGIERUNG NRW (1996) vorgelegten Schema ein vereinfachtes Bewertungsverfahren angewendet. Es dient der Zusammenstellung und Aufbereitung des Abwägungsmaterials, kann jedoch die sorgfältige Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht ersetzen. Durch die Anwendung dieses Bewertungsmodells lassen sich nur Aussagen über den Wert von Flächen für den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild erzielen, während die abiotischen Faktoren nicht eingeschätzt werden können.

Das vorliegende Bewertungsverfahren basiert auf der Grundlage von Biotoptypen, denen jeweils ein festgesetzter Grundwert (A) zugeordnet wird, der vor allem von den Faktoren Seltenheit und Wiederherstellbarkeit abgeleitet ist. Wird eine Fläche nach dem Eingriff in ihrem Biotoptyp verändert, wird der Grundwert des zu erwartenden Biotoptyps (P) zugrunde gelegt. Durch Korrekturfaktoren können atypische Ausprägungen von Biotoptypen angemessen berücksichtigt werden. Eine tabellarische Gegenüberstellung des Ausgangszustands (Bestand) und des Zustands gemäß den geplanten Maßnahmen (Planung) des Bebauungsplans erlaubt dann die Eingriffsbilanzierung (siehe dazu die Tabellen im Anhang).

Als Grundlage für den Ausgangszustand des Bebauungsplangebietes diente die Plangrundlage zum Bestand des Vermessungsbüros Pölling, Coesfeld, sowie der Bestandsaufnahme durch das Büro Raum & Form, Coesfeld, aus dem Jahre 2004.

Ergebnis:

Die im Zuge der Planung vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen reichen in ihrem Umfang aus, um den neuen baulichen Eingriff im Bebauungsplangebiet vollständig zu kompensieren. Das Ergebnis der Eingriffsbilanzierung im Anhang ergibt, in der Gegenüberstellung zwischen Bestand und Planung, einen Überschuss von **48,20 Ökopunkten**.

Dadurch kann der geplante bauliche Eingriff mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen als ausgeglichen angesehen werden.

8 ALTERNATIVEN

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes liegt in der Nutzungsänderung bzw. Reaktivierung vorhandener baulicher Anlagen und folgt so dem Gebot des Bodenschutzes, wonach die Reaktivierung bereits bebauter Flächen der Inanspruchnahme von bisherigen Freiflächen vorzuziehen ist.

Eine Betrachtung von Alternativen kam nicht in Betracht, da der Rat der Stadt Coesfeld die Aufgabe des Schultriebes und eine mögliche Nachfolgenutzung des Geländes der ehemaligen Johannesschule a. als Wohnbaufläche beschlossen hat.

Des weiteren führt die betrachtete Planung im Endergebnis zu keiner erheblichen oder nachhaltigen Beeinflussung der Umwelt.

9 BESCHREIBUNG DES VORGEHENS BEI DER UMWELTPRÜFUNG, HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN

Die Umweltprüfung erfolgte auf der Basis der geltenden Gebietsentwicklungs- und Landschaftsplanung sowie der angegebenen Unterlagen, Behördeninformationen und Beteiligung von Naturschutzinstitutionen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen traten nicht auf. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben bei den einzelnen Schutzgütern, wie z. B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen und allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität nicht eindeutig beschrieben werden. Fehlende Angaben oder Daten zu einzelnen Schutzgütern und sich hieraus ergebende Konsequenzen für die Beurteilung von Beeinträchtigungen sind in den jeweiligen Kapiteln angeführt. Darüber hinaus traten keine Probleme auf.

Ansonsten werden im Rahmen der Umweltprüfung, grundsätzlich und soweit vorhanden, technische Verfahren angewendet, die den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Zur Einschätzung des Eingriffes und Berechnung der Kompensationsflächen wird mit dem von der LANDESREGIERUNG NRW (1996) vorgelegten Schema („Arbeitshilfe für die Bauleitplanung – Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“) ein vereinfachtes Bewertungsverfahren angewendet. Eine tabellarische Gegenüberstellung des Ausgangszustands und des Zustands gemäß den geplanten Maßnahmen des Bebauungsplans erlaubt dann die Eingriffsbilanzierung (siehe dazu die Tabellen im Anhang). Die Eingriffsbilanzierung wurde in den Umweltbericht integriert.

10 ÜBERWACHUNGSMASSNAHMEN (MONITORING) BEI DER UMSETZUNG DER PLANUNG

Erhebliche Umweltauswirkungen sind bei der Realisierung der Maßnahmen im geplanten Bebauungsplanverfahren nicht zu erwarten. Somit ist auch keine Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen erforderlich.

11 ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Coesfeld plant die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 im Ortsteil Lette, im Bereich des vorhandenen Geländes der Johannesschule, zwischen Lindenstraße und Bahnhofsallee, da der Schulbetrieb an dieser Stelle eingestellt werden soll. Das Schulgelände wird zur Zeit geprägt durch das zusammenhängende Schulgebäude, einen geschotterten Stellplatzbereich im Westen mit einer angrenzender öffentlich begehbarer Grünfläche entlang der Bahnhofsallee, einen zusammenhängenden asphaltierten Schulhof im Osten mit einer Baumreihe aus alten Einzelbäumen und einer daran angrenzenden Baumgruppe aus alten Linden auf einer Rasenfläche.

Aufgrund des Sturmtiefs „Kyrill“ im Januar 2007 müssen voraussichtlich einige der vorhandenen Bäume aus den vorgenannten Bereichen entfernt werden, da sie nicht mehr die notwendige Standsicherheit aufweisen und somit eine Gefahrenquelle darstellen. Es ist von den zuständigen Stellen geplant die zu fällenden Bäume durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Als Folgenutzung ist eine Neubebauung des Geländes mit einem Allgemeinen Wohngebiet mit entsprechenden privaten Gartenbereichen durch einen privaten Investor geplant. Die vorhandene öffentlich begehbare Grünfläche, südwestlich des Heimathauses Lette, und die vorhandene Baumgruppe aus Linden sollen zum größten Teil erhalten bleiben.

Die Gesamtfläche des Änderungsgebietes beträgt ca. 0,96 ha.

Nach Auskunft der Untere Landschafts- und Wasserbehörde, Kreis Coesfeld, existieren für das Änderungsgebiet, aus der Sicht von Natur und Landschaft sowie der Wasserwirtschaft, keine Schutzgebietsausweisungen oder sonstige Festsetzungen. Der Grundwasserflurabstand beträgt, nach Auswertung des entsprechenden Kartenmaterials, in diesem Bereich 0 - 3 m. Nach Auskunft des Naturschutzbundes (Nabu) Coesfeld befinden sich keine seltenen geschützte Vogelarten im Änderungsgebiet bzw. sind bekannt. Während der Bestandsaufnahme des Nabu wurde lediglich die alte Baumgruppe als Dolen-Schlafplatz festgestellt. Dolen gehören allerdings nicht zu den geschützten bzw. seltenen Vogelarten. Ferner sind keine Bodendenkmäler im Änderungsgebiet bekannt.

Der Eingriff in Natur- und Landschaft gem. § 4 LG NW kann, aufgrund der geplanten Festsetzungen im Geltungsbereich des B- Planes, kompensiert werden. D. H. der Verlust von Biotopen kann innerhalb des Änderungsgebietes ausgeglichen werden. Das Ergebnis der Eingriffsbilanzierung ist im Anhang zum Umweltbericht dargestellt. Die durchgeführte naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung ergibt, das nach Fertigstellung des neuen Bauvorhabens ein Überschuss von Ökopunkten, gegenüber des Bestands, vorhanden ist. Dadurch kann der geplante bauliche Eingriff mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen als ausgeglichen angesehen werden.

Sekundäre Auswirkungen (Wechselwirkungen) kommen erst bei der Umsetzung der Planung zum Tragen. Sekundäre Auswirkungen (Wechselwirkungen) sind z. B. die Verringerung des Lebensraumes von Tier- und Pflanzenarten, die Herabsetzung der Grundwasserneubildung und -speicherung, die Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulation, die Beeinträchtigung als Lebens- und Erholungsraum. Sekundäre Auswirkungen (Wechselwirkungen) sind durch die Realisierung der Planung im Änderungsgebiet, aufgrund der der anthropogenen Vorbelastung, nicht bzw. nur in einem geringen Ausmaß zu erwarten. Erhebliche Wechselwirkungen sind nicht absehbar.

Gesamtbewertung des Umweltberichtes

Als Gesamtergebnis dieses Umweltberichtes lässt sich festhalten, dass durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (z. B. Boden, Wasser, Natur- und Landschaft, Mensch) zu erwarten sind.

12 QUELLENVERZEICHNIS

12.1 Literatur

BAUGB (2004): Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004, Deutscher Taschenbuch Verlag, Beck Texte, 38. Auflage, Stand 01. Juli 2005

BNatSchG (2002): Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 25.03.2002, Deutscher Taschenbuch Verlag, Beck Texte, 38. Auflage, Stand 01. Juli 2005

BUNDESVERBAND BODEN (Hrsg.) (2002): Bodenschutz in der Bauleitung. Vorsorgeorientierte Bewertung. BVB-Materialien Bd. 6. Berlin.

FLL – FORSCHUNGSGESELLSCHAFT LANDSCHAFTSENTWICKLUNG LANDSCHAFTSBAU E.V. (Hrsg.)(1990): Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen, 50 Seiten. Bonn

LANDESREGIERUNG NRW (Hrsg.) (1999): Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft – Bewertungsrahmen für die Straßenplanung. Düsseldorf

LG – Landschaftsgesetz (2000): Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft in Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000, Deutscher Taschenbuch Verlag, Beck Texte, 38. Auflage, Stand 01. Juli 2005

THUME (2004): Architekturbüro Gerold Thume, Aktenvermerk Nr. 4 vom 13.08.2004, Coesfeld

12.2 Kartenverzeichnis

Bodenkarte auf der Grundlage der Bodenschätzung, M 1:5000, 1973. Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen

Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster, 1998 (Maßstab 1:50.000)

Radwanderkarte – Radelpark Münsterland, Kreis Coesfeld, 1. Auflage, Stand 2001. Bielefeld, Bielefelder Verlagsanstalt

12.3 Gesprächspartner

Herr Grömping mdl., Kreis Coesfeld, Untere Landschaftsbehörde, August 2004

Herr Bohlinger mdl., Kreis Coesfeld, Untere Wasserbehörde, August 2004

Her Lüdtk-Sunderhaus mdl., Naturschutzbund (Nabu), Coesfeld, August 2004

13 VERFASSERERKLÄRUNG

Dieser Umweltbericht wurde ausgearbeitet von Raum & Form, Büro für Grünplanung und Umweltentwicklung, Dipl.-Ing. LandschaftsArchitket Helmut Nowak, Coesfeld.

Coesfeld, Februar 2007

Coesfeld, den.....

Coesfeld, den.....

.....
Unterschrift Auftraggeber

.....
Unterschrift Auftragnehmer
Herr Dipl.-Ing. H. Nowak
- LandschaftsArchitekt -

A Ausgangszustand des Änderungsgebietes

**9. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Am Bühlbach" und 59. Änderung FNP,
Coesfeld-Lette (9.556,00 m²)
Planungsstand 22.02.2007**

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen- Nr. (laut Plan)	Code	Biotoptyp (entspr. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächen- wert (Sp 4 x Sp 7)
1 Versiegelte oder teilversiegelte Flächen, Rohböden							
1.1 Versiegelte Flächen							
31	1.1	Schulgebäude	1.471,00	0	1	0	0,00
32	1.1	Garagengebäude	39,00	0	1	0	0,00
33	1.1	Mauer	5,00	0	1	0	0,00
34	1.1	Mauer	4,00	0	1	0	0,00
35	1.1	Gedenktafel	5,00	0	1	0	0,00
61	1.1	Bildstock	2,00	0	1	0	0,00
18	1.1	Schulhoffläche asphaltiert	1.758,00	0	1	0	0,00
19	1.1	Pflaster- und Plattenflächen	67,00	0	1	0	0,00
20	1.1	Pflaster- und Plattenflächen	10,00	0	1	0	0,00
21	1.1	Pflaster- und Plattenflächen	22,00	0	1	0	0,00
22	1.1	Pflaster- und Plattenflächen	4,00	0	1	0	0,00
23	1.1	Pflaster- und Plattenflächen	10,00	0	1	0	0,00
24	1.1	Pflaster- und Plattenflächen	127,00	0	1	0	0,00
25	1.1	Pflaster- und Plattenflächen	112,00	0	1	0	0,00
26	1.1	Pflaster- und Plattenflächen	17,00	0	1	0	0,00
27	1.1	Pflaster- und Plattenflächen	9,00	0	1	0	0,00
28	1.1	Pflaster- und Plattenflächen	94,00	0	1	0	0,00
1.3 Schotter-, Kies-, Sandflächen							
29	1.3	Schotterfläche	848,00	1	1	1	848,00
30	1.3	Wassergebundene Wegefläche in öffentl. Grünfläche	173,00	1	1	1	173,00
52	1.3	Rindenmulchflächen im Schulhofbereich	313,00	1	1	1	313,00
53	1.3	Rindenmulchflächen im Schulhofbereich	107,00	1	1	1	107,00
54	1.3	Rindenmulchflächen im Schulhofbereich	164,00	1	1	1	164,00
4 Grünflächen							
4.1 Zier- und Nutzgarten, strukturarm							
44	4.1	Ziergarten (Beet)	245,00	2	1	2	490,00
45	4.1	Ziergarten (Beet)	138,00	2	1	2	276,00
46	4.1	Ziergarten (Beet)	67,00	2	1	2	134,00
47	4.1	Ziergarten (Beet)	198,00	2	1	2	396,00
48	4.1	Ziergarten (Beet)	86,00	2	1	2	172,00
49	4.1	Ziergarten (Beet)	36,00	2	1	2	72,00
50	4.1	Ziergarten (Beet)	9,00	2	1	2	18,00
51	4.1	Ziergarten (Beet)	135,00	2	1	2	270,00
60	4.1	Ziergarten (Beet)	3,00	2	1	2	6,00
4.3 Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten							
36	4.3	Rasen kurz geschnitten	1.032,00	2	1	2	2.064,00
37	4.3	Rasen kurz geschnitten	206,00	2	1	2	412,00
38	4.3	Rasen kurz geschnitten	1.319,00	2	1	2	2.638,00
39	4.3	Rasen kurz geschnitten	52,00	2	1	2	104,00
40	4.3	Rasen kurz geschnitten	157,00	2	1	2	314,00
41	4.3	Rasen kurz geschnitten	7,00	2	1	2	14,00
42	4.3	Rasen kurz geschnitten	82,00	2	1	2	164,00
43	4.3	Rasen kurz geschnitten	201,00	2	1	2	402,00
59	4.3	Rasen kurz geschnitten	44,00	2	1	2	88,00
62	4.3	Rasen kurz geschnitten	50,00	2	1	2	100,00
63	4.3	Rasen kurz geschnitten	73,00	2	1	2	146,00

8 Gehölze							
8.1 Hecken, Gebüsche, Feldgehölze							
55	8.1	Schnitthecke aus Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn 1)	3,00	7	0,8	5,6	16,80
56	8.1	Schnitthecke aus Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn 1)	5,00	7	0,8	5,6	28,00
57	8.1	Schnitthecke aus Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn 1)	14,00	7	0,8	5,6	78,40
58	8.1	Schnitthecke aus Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn 1)	33,00	7	0,8	5,6	184,80
8.2 Baumgruppen, Alleen, Baumreihen, Einzelbäume							
1	8.2	Einzelbaum	28,00	8	1	8	224,00
2	8.2	Einzelbaum	20,00	8	1	8	160,00
3	8.2	Einzelbaum 3)	64,00	8	1,1	8,8	563,20
4	8.2	Einzelbaum 2)	10,00	8	0,8	6,4	64,00
5	8.2	Einzelbaum	38,00	8	1	8	304,00
6	8.2	Einzelbaum	23,00	8	1	8	184,00
7	8.2	Einzelbaum	50,00	8	1	8	400,00
8	8.2	Einzelbaum 4)	133,00	8	1,3	10,4	1.383,20
9	8.2	Einzelbaum 2)	3,00	8	0,8	6,4	19,20
10	8.2	Einzelbaum 2)	13,00	8	0,8	6,4	83,20
11	8.2	Einzelbaum 2)	7,00	8	0,8	6,4	44,80
12	8.2	Einzelbaum 2)	23,00	8	0,8	6,4	147,20
13	8.2	Einzelbaum	28,00	8	1	8	224,00
14	8.2	Einzelbaum 2)	13,00	8	0,8	6,4	83,20
15	8.2	Einzelbaum	29,00	8	1	8	232,00
16	8.2	Einzelbaum 3)	98,00	8	1,1	8,8	862,40
17	8.2	Baumgruppe (30 Stk. Linden, 1 Stk. Birke 3)	1.680,00	8	1,1	8,8	14.784,00
64	8.2	Einzelbaum 2)	11,00	8	0,8	6,4	70,40

Gesamtfläche 5) 11.827,00

Gesamtflächenwert A:
(Summe Sp 8)

30.025,80

- 1) Abwertung da Heckenhöhe kleiner als 2,00 m Höhe
- 2) Abwertung da Stammdurchmesser 7 - 20 cm beträgt
- 3) Aufwertung da Stammdurchmesser 35 - 50 cm beträgt
- 4) Aufwertung da Stammdurchmesser > 50 cm beträgt
- 5) Überschreitung der Projektgebietsgröße, da die Kronenfläche von Einzelbäumen/Baumgruppen zusätzlich berechnet wird und die Kronenflächen z. T. über die Gebietsgrenze hinausragen.

B Zustand des Änderungsgebietes gemäß den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes**9. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Am Bühlbach" und 59. Änderung FNP,****Coesfeld-Lette (9.556,00 m²)****Planungsstand 22.02.2007**

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (laut Plan)	Code	Biotoptyp (entspr. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A oder P	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
1		Versiegelte oder teilversiegelte Flächen, Rohböden					
1.1		Versiegelte Flächen					
1.1		Neue Gebäude, Terrassen etc., GRZ 0,4 + 50% Überschreitung nach BauNVO (D. h. 60% zulässige Versiegelung von der Bebauungsfläche abzüglich festgesetzter Schnitthecken und zu erhaltenden Mauern auf den Privatgrundstücken)	3.150,60	0	1	0	0,00
1.1		Neue Verkehrsflächen zur Erschließung	595,00	0	1	0	0,00
1.1		Vorhandene Mauer auf Privatgrundstück	5,00	0	1	0	0,00
1.1		Vorhandene Mauer auf Privatgrundstück	4,00	0	1	0	0,00
1.1		Vorhandene Gedenktafel, versetzt	5,00	0	1	0	0,00
1.1		Vorhandener Bildstock, versetzt	2,00	0	1	0	0,00
1.3		Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken, Rohböden					
1.3		Neue öffentliche Fußwege mit wassergebundener Decke	324,00	1	1	1	324,00
4		Grünflächen					
4.1		Zier- und Nutzgarten, strukturarm					
4.1		Neue private Ziergärten, strukturarm	2.100,40	2	1	2	4.200,80
4.3		Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten					
4.3		Öffentliche Grünfläche (Festplatz), strukturarm; abzüglich Bildstock, Gedenktafel und festgesetzter Schnitthecken	2.529,00	2	1	2	5.058,00
4.3		Vorh. Rasen unter reduzierter Baumgruppe, kurz geschnitten	627,00	2	1	2	1.254,00
8		Gehölze					
8.1		Hecken, Gebüsche, Feldgehölze					
8.1		Vorh. zu erhaltende Schnitthecke(1)	9,00	7	0,8	5,6	50,40
8.1		Neue festgesetzte Schnitthecken in Privatgärten(1)	202,00	6	0,8	4,8	969,60
8.1		Neue festgesetzte Schnitthecke in öffentlicher Grünfläche (Festplatz)(1)	3,00	6	0,8	4,8	14,40
8.2		Baumgruppen, Alleen, Baumreihen, Einzelbäume					
8.2		Vorh. Einzelbaum	28,00	8	1	8	224,00
8.2		Vorh. Einzelbaum	20,00	8	1	8	160,00
8.2		Vorh. Einzelbaum(2)	10,00	8	0,8	6,4	64,00
8.2		Vorh. Einzelbaum(2)	3,00	8	0,8	6,4	19,20
8.2		Vorh. Einzelbaum(2)	7,00	8	0,8	6,4	44,80
8.2		Vorh. Einzelbaum(2)	23,00	8	0,8	6,4	147,20
8.2		Vorh. Einzelbaum	28,00	8	1	8	224,00
8.2		Vorh. Einzelbaum(2)	13,00	8	0,8	6,4	83,20
8.2		Vorh. Einzelbaum	29,00	8	1	8	232,00
8.2		Vorh. Einzelbaum(3)	98,00	8	1,1	8,8	862,40

8.2	Vorh. Baumgruppe reduziert (21 Stk. Linden 1 Stk. Birke 3)	1.205,00	8	1,1	8,8	10.604,00
8.2	Neue festgesetzte Einzelbäume in öffentlicher Grünfläche (6 Stück), Kronendurchmesser 8,00 m	301,00	6	1	6	1.806,00
8.2	Neue festgesetzte Einzelbäume auf Privatgrundstücken (pro 250 m ² Grundstücksfläche ein klein- bis mittelgroßer Laubbaum), Kronendurchmesser 6,00 m, 22 Stück	622,00	6	1	6	3.732,00

Gesamtfläche 4) 11.943,00

Gesamtflächenwert B: 30.074,00

(Summe Sp 8)

- 1) Abwertung da Heckenhöhe kleiner als 2,00 m Höhe
- 2) Abwertung da Stammdurchmesser 7 - 20 cm beträgt
- 3) Aufwertung da Stammdurchmesser 35 - 50 cm beträgt
- 4) Überschreitung der Projektgebietsgröße, da die Kronenfläche von Einzelbäumen/Baumgruppen zusätzlich berechnet wird und die Kronenflächen z. T. über die Gebietsgrenze hinausragen.

C Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)

48,20



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 068/2007

Dezernat II, gez.

Federführung:
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr
Produkt:
60.02 Bauleitplanung

Datum:

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	08.03.2007	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	21.03.2007	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	29.03.2007	Entscheidung

59. Änderung des Flächennutzungsplanes (ehem. Grundstück Johannesschule) **-Bericht über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** **-Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange** **-Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag 1:

Das Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 2/5/2006 wird zur Kenntnis genommen. Die Niederschrift über den Erörterungstermin ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen die Anregung der Stadtwerke Coesfeld GmbH zu berücksichtigen. Die erforderliche Kennzeichnung erfolgt im Bebauungsplan (9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Bühlbach“), der im Parallelverfahren geändert wird.
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen die Hinweise der Brandschutzdienststelle bei der im Parallelverfahren durchzuführenden Bebauungsplanänderung (9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Bühlbach“) zu berücksichtigen.
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 4:

Es wird beschlossen die Anregungen des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld bei der im Parallelverfahren durchzuführenden Bebauungsplanänderung (9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Bühlbach“) zu berücksichtigen.
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 5:

Der Entwurf der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich des Entwurfes der Begründung wird beschlossen. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist durchzuführen.

Beschlussvorschlag 6:

Es wird beschlossen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit den vorliegenden Unterlagen gem. § 4 BauGB zu beteiligen.

Sachverhalt zu 1:

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte bereits im Mai 2006. Bei dieser Veranstaltung wurden die wesentlichen Unterlagen vorgestellt und diskutiert. Einzelheiten sind aus dem beiliegenden Protokoll zu entnehmen.

Sachverhalt zu 2:

Die vorgebrachte Anregung der Stadtwerke (Ausweisung eines Leitungsrechtes) betrifft nicht den Flächennutzungsplan sondern die Änderung des Bebauungsplanes. Die Anregung wird dort berücksichtigt. Die Unterlagen wurden bereits geändert.

Sachverhalt zu 3:

Die vorgebrachten Hinweise des Kreises Coesfeld (Brandschutzdienststelle) betreffen nicht den Flächennutzungsplan sondern die Änderung des Bebauungsplanes. Die Hinweise werden dort berücksichtigt. Änderungen sind nicht erforderlich.

Sachverhalt zu 4:

Die vorgebrachten Anregungen des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld (Anschluss an die vorh. Kanäle und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser) betreffen nicht den Flächennutzungsplan sondern die Änderung des Bebauungsplanes. Die Anregungen werden dort berücksichtigt. Die Unterlagen wurden bereits geändert.

Sachverhalt zu 5+6:

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine weiteren Anregungen vorgebracht worden. Die öffentliche Auslegung ist somit mit den vorliegenden Unterlagen durchzuführen. Die Einholung der Stellungnahme der Behörde und von den sonstigen Trägern öffentlicher Belange hat gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung zu erfolgen.

Anlagen:

Übersichtsplan

Änderungsentwurf

Protokoll zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Begründung mit Umweltbericht

(der Umweltbericht ist als Anlage z. Vorlage 067/2007 beigefügt)

Stellungnahmen

Textliche Festsetzungen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr.7 "Am Bühlbach" (Coesfeld-Lette) 9. Änderung

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)**
 - Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
 - Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (sonstige nicht ständige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 und 19 BauNVO)**
 - Höhenlage**
Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (OKFF) wird als Höchstmaß auf 0,35 m über fertig ausgebaute Straßenoberkante (neugeplante Erschließungsstraße) festgesetzt. Maßgebend für die Bezugshöhe ist hier die Straßenhöhe mittig des Gebäudes der Straßenfassade/Haupteingangssseite.
 - Traufhöhe**
Die Traufhöhe (TH) bezeichnet das zulässige Höchstmaß von der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKFF) bis zum Schmitt der drächlichen Verlängerung der Außenfassade mit der Dachaußenkante. Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Traufhöhe zu wählen. Es ist eine Traufhöhe von max. 3,75 m zulässig.
 - Firsthöhe**
Die Firsthöhe (FH) bezeichnet das zulässige Höchstmaß von der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKFF) bis zum First (höchster Punkt des Daches). Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Firsthöhe zu wählen. Es ist eine Firsthöhe von max. 9,50 m zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - Im WA-Gebiet sind je Wohngebäude (Einzelhaus/Doppelhaushälfte) max. 2 Wohnungen zulässig.
- Garagen/Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB i.V. mit §§ 12, 14 und 23 BauNVO)**
 - Stellplätze, Garagen und Carports sind nur außerhalb der Kronenbereiche vorhandener Bäume im Bereich der bebaubaren Flächen sowie innerhalb der Abstandsflächen mit einem Mindestabstand von 3,00 m zur Erschließungsstraße zulässig. Anliegergebäude Garagen sind nur mit gleicher Dachneigung und bei geneigten Dachflächen mit gleicher Firstrichtung zulässig. Carports sind mit einem Flachdach - Höhe maximal 2,60 m über Geländeoberkante - herzustellen.
 - Nebenanlagen, Garagen und Carports sind im Bereich der Vorgartenfläche (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze) nicht zulässig.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Die im Plan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen werden zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung der angrenzenden Grundstücke festgesetzt.
- Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Private Flächen, Einfriedungen
Die nicht überbaubaren bzw. überbauten Flächen sind dauerhaft als nutzbare Freiräume herzurichten und mit einer vegetationsfähigen Oberfläche auszustatten. Einfriedungen im Bereich der Vorgartenfläche (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze) sind nur als Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Dabei sind nur die in der Pflanzliste aufgeführten Arten zu verwenden.
 - Baumplantzungen
Je 250 m² Wohnbaufläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum bzw. Obstbaum (klein- bis mittelkröniger Hochstamm) mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm anzupflanzen, zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Pflanzliste Laubbäume als Einzelbäume:
1. Prunus candelabra 'Chanticleer' (Stadtribe), Hochstamm 18-20 cm StU
2. Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn), Hochstamm 18-20 cm StU
3. Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Hochstamm 18-20 cm StU
4. Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Hochstamm 18-20 cm StU
5. Acer platanoides 'Emerald Queen' (Spitzahorn), Hochstamm 18-20 cm StU
6. Tilia cordata 'Franches' (Kleinblütige Winter-Linde), Hochstamm 18-20 cm StU
7. Carpinus betulus 'Fastigiata' (Säulen-Hainbuche), Hochstamm 18-20 cm StU
8. Sorbus aria 'Magnifica' (Mehlbeere), Hochstamm 18-20 cm StU
9. Sorbus aria 'Lutescens' (Mehlbeere), Hochstamm 18-20 cm StU
10. Acer platanoides 'Columnare' (Spitzahorn), Hochstamm 18-20 cm StU
11. Acer platanoides 'Olmsted' (Spitzahorn), Hochstamm 18-20 cm StU
Heckenpflanzungen
An den vorgesehenen Stellen sind Schnitthecken (Entwicklungshöhe 1,0 - 2,0m) der folgenden Pflanzliste anzupflanzen, zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
1) Carpinus betulus (Hainbuche); Heckenpflanze 80-100 cm, 2 x v., ohne Ballen
2) Fagus sylvatica (Rotbuche); Heckenpflanze 80-100 cm, 2 x v., ohne Ballen
3) Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn); Strauch verpflanzt, 3 Triebe, 100-150 cm, ohne Ballen
4) Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster) Heckenpflanze 60-100 cm, 2 x v., ohne Ballen
Zypressen und Nadelhölzer sind nicht zulässig.
 - Öffentliche Grünflächen
Auf den öffentlichen Grünflächen ist die Anlage von gärtnerisch gestalteten Grünflächen zulässig. Die Flächen sind mit einer vegetationsfähigen Oberfläche (z. B. mit Bäumen, Sträuchern, Rasen, Stauden etc.) dauerhaft herzurichten und zu pflegen.
Ferner sind mindestens 6 Stück großkrönige Einzelbäume mit der folgenden standortgerechten Art und Pflanzqualität anzupflanzen, zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen:
1) Tilia platyphyllos (Sommer-Linde); Hochstamm 18-20 cm, 3 x v., m. Db.

6.5 Grundsätze für Pflanzmaßnahmen
Alle im Bebauungsplan festgesetzten Grünstrukturen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. nachzupflanzen. Die Vorgaben der DIN-Normen 18915, 18916 und 18920 sowie die Richtlinien für die Anlage von Straßen (Teil: Landschaftspflege -RAS-LP 4-) sind zu berücksichtigen.
Insbesondere ist dabei folgendes zu beachten:
Das Grundstück ist im gesamten Kronenbereich der vorhandenen Bäume vor Beginn der Baumaßnahmen dauerhaft einzuzäunen. Die Einzäunung ist während der gesamten Arbeiten zu unterhalten. Die Einzäunung darf erst für die Gestaltung der Grünanlagen nach Beendigung der Bauarbeiten entfernt werden. Im umzäunten Bereich sind die Lagerung von Materialien, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Falls eine Nachpflanzung erforderlich wird, ist der Wert des Baumes oder des Gehölzes nach einer gerichtlich anerkannten Methode durch einen unabhängigen Gutachter zu ermitteln.
Die Ersatzpflanzung muss auf dem gleichen Grundstück oder in unmittelbarer Nähe erfolgen. Dabei sind Maßnahmen zu wählen, die dem vom Gutachter ermittelten ökologischen und finanziellen Wert entsprechen. Die Anpflanzung sind durch eine Fachfirma innerhalb der nächsten Pflanzperiode umzusetzen. Alle anfallenden Kosten trägt der Verursacher des Schadens. Der Gutachter sowie alle Maßnahmen sind mit der Stadt Coesfeld abzustimmen.

B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 86 BauO NW i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

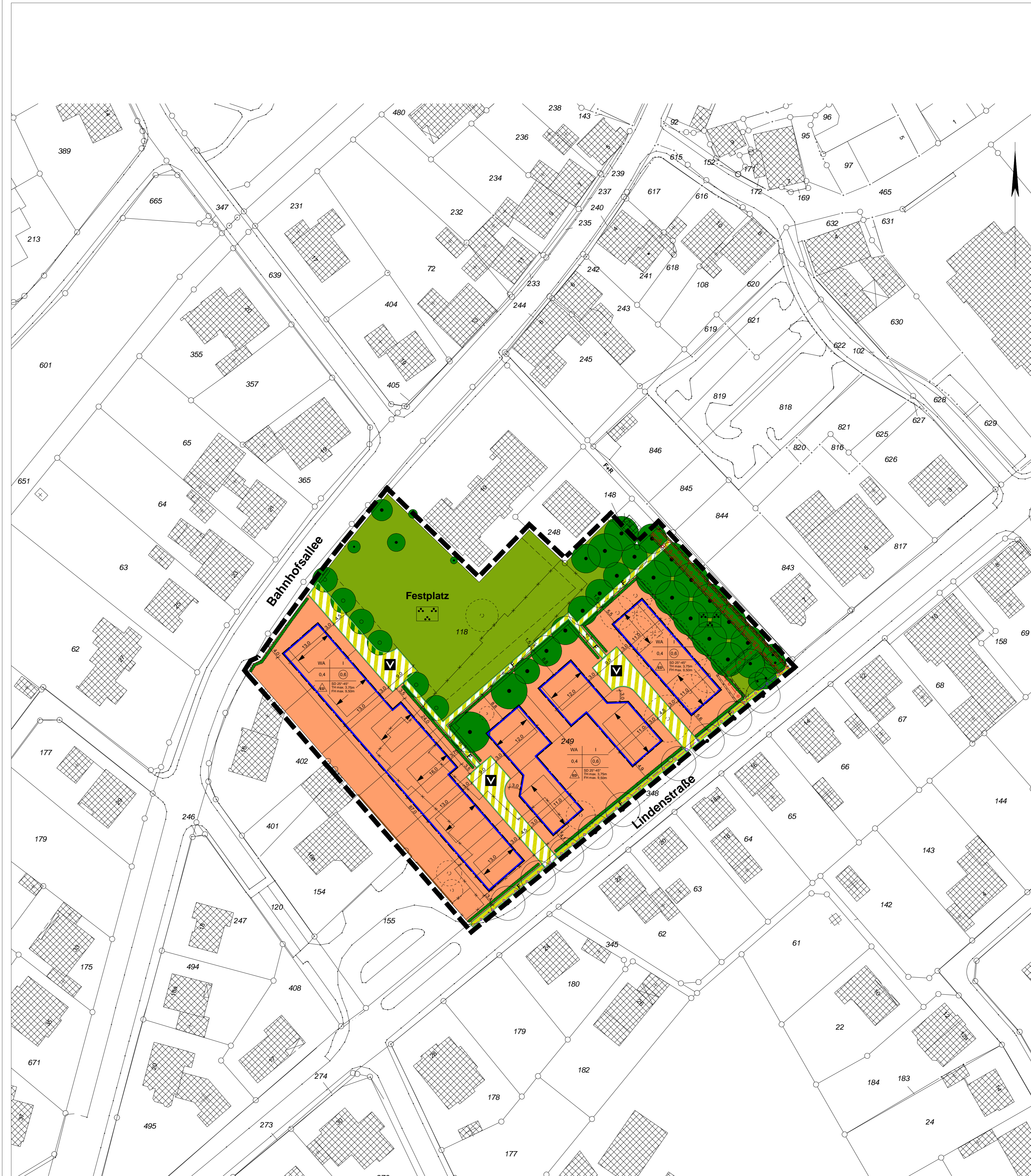
- Gestaltung der Baukörper**
 - Dachform und Dachneigung**
Im WA-Gebiet sind nur Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig.
Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Traufhöhe, Firsthöhe, Firstrichtung und Dachneigung einzuhalten.
Untergeordnete Gebäude und bauliche Anlagen sind nur in der Dachneigung des Wohnhauses oder mit einem Flachdach zulässig.
 - Dacheinschnitte und Dachaufbauten**
Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Zwerghäuser dürfen max. 50% der Traufhöhe der zugeordneten Dachfläche betragen. Sie müssen einen Abstand von mind. 1,50m von der giebelseitigen Außenwand haben. Die Dachflächen von Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 1,50 m zum First (lotrecht gemessen) einhalten.
Bei Doppelhäusern müssen die Dachaufbauten im Profil und in der Gestaltung gleich sein.
Dacheinschnitte und Dachaufbauten bei Dachneigungen von weniger als 30° und für Spitzbodenräume oberhalb der Kehlbalkenlage sind unzulässig.
 - Materialien und Farbgebung**
Die Außenwandflächen der neu zu errichtenden Gebäude müssen aus Verblendsauerwerk oder Putz bestehen. Untergeordnete Flächen können bis zu 30% der Außenfläche mit anderen Materialien gestaltet werden. Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln zu erfolgen.
Bei Doppelhäusern müssen die Fassaden und die Dacheindeckungen im Material und im Farbton gleich sein.
Garagen und andere Nebengebäude haben sich in der Farbgebung und in den Materialien dem dazugehörigen Hauptgebäude anzupassen.
Hochglänzende Materialien sind ausgeschlossen.
Farbe des Verblenders: rot, braun, anthrazit
Farbe des Putzes: rot, weiß, grau
Dachfarbe: rot, braun, anthrazit, schwarz
- Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter**
Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter im Freien sind mit einer Hecke so einzufrieden, dass sie aus dem öffentlichen Straßenraum nicht eingesehen werden können.

C. Festsetzungen nach § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

- Niederschlagswasserbeseitigung**
Aussagen über die Bodenverhältnisse und damit über die Versickerungsfähigkeit des Bodens können erst nach Erstellung eines Bodengutachtens getroffen werden.
Sollte eine gemeinwohltreue Versickerung von Niederschlagswasser für das gesamte Bebauungsplangebiet nicht möglich sein, so ist das Niederschlagswasser in die vorh. Mischwasserkanalisation einzuleiten.
- Abwasserbeseitigung**
Die Abwasserbeseitigung hat durch die vorhandene bzw. in Teilbereichen neu zu schaffende öffentliche Kanalisation zu erfolgen.
- Wasserabfluß befestigte Flächen**
Das anfallende Wasser wird in die vorhandene, bzw. in Teilbereichen neu zu schaffende öffentliche Kanalisation geleitet.
- Wasserabfluß PKW-Stellplätze**
Die privaten Stellplätze sind - falls die Bodenverhältnisse eine schadhose Versickerung gewährleisten - mit wasserdurchlässigen Materialien (mit min. 25% Fugenanteil; z.B. wasserdrillässigen Betonstein, Rasengrußpflaster etc.) zu befestigen. Der dafür erforderliche Aufbau muss den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen und eine dauerhafte Versickerung ermöglichen.

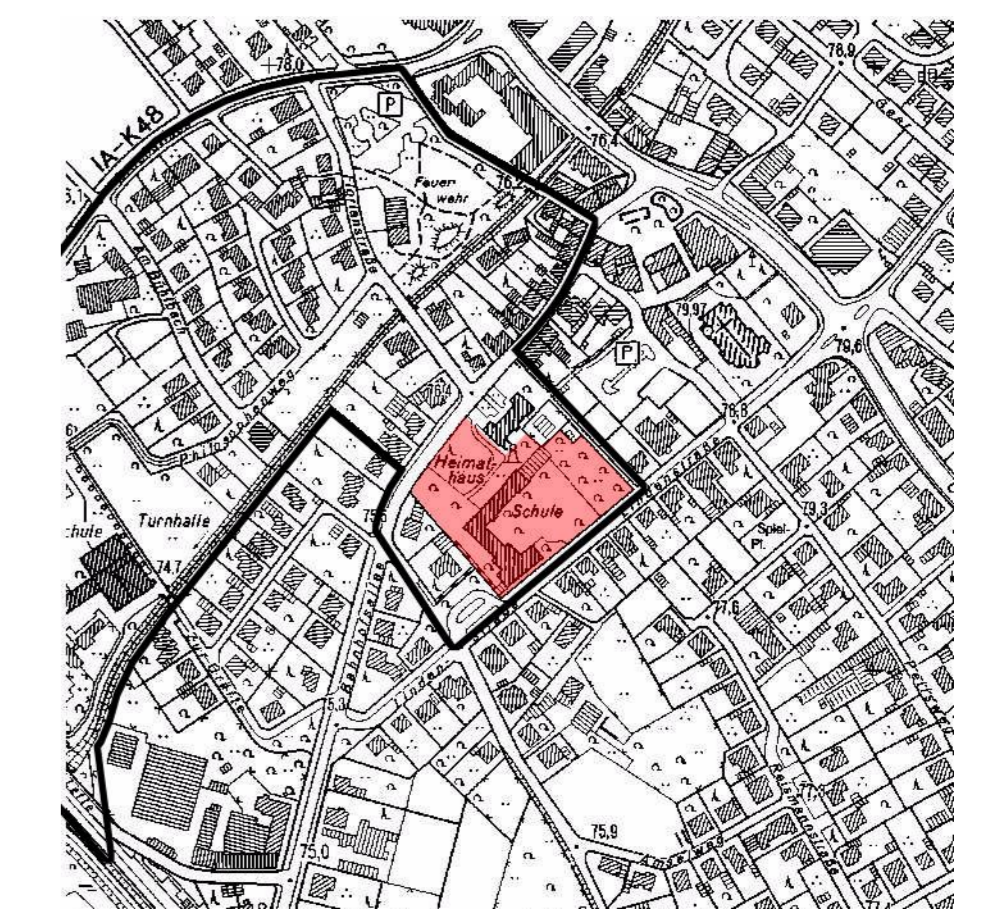
D. Hinweise

- Denkmäler**
Falls bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde d. h. Mauerwerk, Einzelfundamente aber auch Veränderungen und Verfabungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist dieses der Stadt Coesfeld (Untere Denkmalbehörde) und dem Landesverband Westfalen-Lippe (Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster) unverzüglich anzuzeigen.
- Kampfmittel**
Bei der Auswertung der Luftbilder konnte der Kampfmittelbeseitigungsdienst im Geltungsbereich keine Bombenabwürfe, jedoch einen Schützengraben im nordöstlichen Bereich - parallel zum vorhandenen Fuß- und Radweg - erkennen. In diesem Bereich ist zwischen der bestehenden Baumgruppe vor Baubeginn eine Testsondierung in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst durchzuführen.
Auch Baumaßnahmen die nicht unmittelbar im Bereich des Schützengrabens liegen sollten mit der gebotenen Vorsicht durchgeführt werden, da ein Kampfmittelvorkommen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf weitere Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld zu verständigen.



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
- | | |
|-----|-----|
| WA | I |
| 0,4 | 0,4 |
| ED | ED |
| 0,4 | 0,4 |
| ED | ED |
| 0,4 | 0,4 |
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze**
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsberuhigter Bereich
Fußweg mit wassergebundener Decke - öffentlich
- Hauptversorgungsleitungen**
Stromleitung, unterirdisch
Telekomleitung, unterirdisch
- Grünflächen**
öffentliche Grünfläche
Parkanlage
zu erhaltender Baum
zu fallender Baum
zu pflanzender Baum
zu erhaltende Hecke
zu pflanzende Hecke
- Sonstige Planzeichen**
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
bestehendes Gebäude
Abbruch bestehender Gebäude
geplante Grundstücksgrenzen
zulässige Firstrichtung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Übersichtsplan (Änderungsbereich im Bebauungsplan Nr. 7), Maßstab 1:5000

Entwurf und Bearbeitung:

Andreas Bodem, Architekt BDA, Dipl.-Ing.
Wahrkamp 2d, 48653 Coesfeld

Coesfeld, i.A. _____
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerklärung 1990.
Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand von _____

Verfahren

- Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB), d. F. der Neufassung vom 23.9.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3114)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
 - § 86 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) vom 03.12.2000 (GV. Nr. S. 256), zuletzt geändert am 12.12.2006 (GV. Nr. S. 616)
 - §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NRW (GO NRW), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. Nr. S. 245)

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am _____ gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Rat hat am _____ diese Änderung des Bebauungsplanes und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.
Dieser Plan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom _____ zu jedermann Einsichtnahme öffentlich ausliegen.
Dieser Plan ist vom Rat gemäß §10 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom _____ beschlossen worden. Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.
Dieser Bebauungsplan wird hermit ausgesetzt.
Der Bebauungsplan ist am _____ gemäß §10 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, bis welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 44 BauGB und des § 215 BauGB ist erlegt.

Bürgermeister _____ Schriftführer _____
Coesfeld, Der Bürgermeister i.A. _____

Der öffentliche Darlegungs- und Anhörungsplan gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist am _____ durchgeführt worden.
Coesfeld, Der Bürgermeister i.A. _____

Der Rat hat am _____ diese Änderung des Bebauungsplanes und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.
Coesfeld, Der Bürgermeister i.A. _____

Dieser Plan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom _____ zu jedermann Einsichtnahme öffentlich ausliegen.
Dieser Plan ist vom Rat gemäß §10 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom _____ beschlossen worden. Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.
Dieser Bebauungsplan wird hermit ausgesetzt.
Der Bebauungsplan ist am _____ gemäß §10 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, bis welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 44 BauGB und des § 215 BauGB ist erlegt.

Bürgermeister _____ Schriftführer _____
Coesfeld, Der Bürgermeister i.A. _____

Dieser Plan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom _____ zu jedermann Einsichtnahme öffentlich ausliegen.
Dieser Plan ist vom Rat gemäß §10 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom _____ beschlossen worden. Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.
Dieser Bebauungsplan wird hermit ausgesetzt.
Der Bebauungsplan ist am _____ gemäß §10 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, bis welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 44 BauGB und des § 215 BauGB ist erlegt.

Bürgermeister _____ Schriftführer _____
Coesfeld, Der Bürgermeister i.A. _____

Dieser Plan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom _____ zu jedermann Einsichtnahme öffentlich ausliegen.
Dieser Plan ist vom Rat gemäß §10 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom _____ beschlossen worden. Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.
Dieser Bebauungsplan wird hermit ausgesetzt.
Der Bebauungsplan ist am _____ gemäß §10 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, bis welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 44 BauGB und des § 215 BauGB ist erlegt.

Bürgermeister _____ Schriftführer _____
Coesfeld, Der Bürgermeister i.A. _____

Dieser Plan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom _____ zu jedermann Einsichtnahme öffentlich ausliegen.
Dieser Plan ist vom Rat gemäß §10 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom _____ beschlossen worden. Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.
Dieser Bebauungsplan wird hermit ausgesetzt.
Der Bebauungsplan ist am _____ gemäß §10 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, bis welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 44 BauGB und des § 215 BauGB ist erlegt.

Bürgermeister _____ Schriftführer _____
Coesfeld, Der Bürgermeister i.A. _____

Dieser Plan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom _____ zu jedermann Einsichtnahme öffentlich ausliegen.
Dieser Plan ist vom Rat gemäß §10 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom _____ beschlossen worden. Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.
Dieser Bebauungsplan wird hermit ausgesetzt.
Der Bebauungsplan ist am _____ gemäß §10 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, bis welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 44 BauGB und des § 215 BauGB ist erlegt.

Bürgermeister _____ Schriftführer _____
Coesfeld, Der Bürgermeister i.A. _____

Dieser Plan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom _____ zu jedermann Einsichtnahme öffentlich ausliegen.
Dieser Plan ist vom Rat gemäß §10 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom _____ beschlossen worden. Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.
Dieser Bebauungsplan wird hermit ausgesetzt.
Der Bebauungsplan ist am _____ gemäß §10 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, bis welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 44 BauGB und des § 215 BauGB ist erlegt.

Bürgermeister _____ Schriftführer _____
Coesfeld, Der Bürgermeister i.A. _____

Stadt Coesfeld

Entwurf

Bebauungsplan Nr. 7 "Am Bühlbach" (Coesfeld-Lette)

9. Änderung



Maßstab 1:500
Gemarkung Coesfeld - Flur 19
Fassung 27.02.2007



ENTWURF

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7

"Am Bühlbach" (Coesfeld-Lette)

9. Änderung, 27. Februar 2007

Inhalt

1 Vorbemerkungen

2 Städtebauliche Planung

- 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.2 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 der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Höchstzahl der Wohnungen
- 4.4 Nebenanlagen
- 4.5 Materialien und Farbgebung
- 4.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

5 Verkehr

- 5.1 Art und Umfang der Verkehrswege
- 5.2 Veränderung durch die Planung
- 5.3 Ruhender Verkehr

6 Ver- und Entsorgung

- 6.1 Wasserversorgung
- 6.2 Schmutzwasserentsorgung
- 6.3 Unbelastetes Niederschlagswasser
- 6.4 Löschwasserversorgung
- 6.5 Abfallbeseitigung
- 6.6 Elektrizität und Gas
- 6.7 Kommunikation

7 Immissionsschutz

8 Natur und Landschaft

9 Städtebauliche Zahlenwerte

10 Kosten der Planung

11 Anlagen

1. Vorbemerkungen

Aufgrund des § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), 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 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2006 (GV, NRW S. 615) 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 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 vom gemäß § 10 BauGB beschlossen.

2. Städtebauliche Planung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Bühlbach" liegt ca. 5,5 km vom Kernbereich der Stadt Coesfeld entfernt im Ortsteil Lette und umfasst eine Fläche von ca. 9.556 m².

Der Geltungsbereich wird

- im Nordwesten von der Verkehrsfläche der Bahnhofsallee
- im Südwesten bzw. Nordosten von einer bestehenden Wohnbebauung
- im Südosten von der Verkehrsfläche der Lindenstraße

begrenzt.

Insgesamt umfasst das Plangebiet die nachstehend bezeichneten Flurstücke:

Gemarkung Coesfeld, Flur 19, Flurstück 118 und 249 (teilweise).

Die detaillierte Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Bahnhofsallee und über die Lindenstraße.

2.2 Anlass und Ziele der Planung

Wesentliches Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist

- die geänderte Festsetzungen für die ausgewiesenen Wohnbauflächen (WA) zur Bereicherung des aktuellen Wohnungsmarktes in Form von Einzel- und Doppelhäusern in zentraler Lage von Coesfeld-Lette;
- die Aufnahme und Fortführung der in der Nachbarschaft bestehenden Wohnformen sowie
- die Attraktivitätssteigerung des Ortes als Wohnstandort.

Ziele der Wohngebietsausweisung

Die Situation erfordert z.Zt., nach Analysen des Marktes keinen erhöhten, konzentrierten Geschoßwohnungsbau, sondern vielmehr die Schaffung von preiswertem Wohnungsbau in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern in stadtnaher Lage für junge Familien.

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

- die Nähe zum Ortskern Lette,
- die Entfernung zu den Grundeinrichtungen,
- Nutzung vorhandener Verkehrsanlagen und
- Nutzung der vorhandenen Abwasseranlagen und Versorgungseinrichtungen. Dadurch sind die vorgesehenen Änderungen für das eigentliche Plangebiet kostengünstig.

Aufgrund der zentralen Lage zum Ortskern Lette eignet sich die anstehende Grundstücksfläche insbesondere für den Wohnungsbau. Insoweit sind unter Beachtung der Einfügekriterien zur Nachbarschaft eingeschossige Wohngebäude vorgesehen, die in klarer städtebaulicher Gliederung sowohl im Bereich der Erschließungsstraßen als auch für den inneren Bereich die ortstypischen Gegebenheiten berücksichtigen.

Die Errichtung von ca. 12 Häusern in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern sind geplant. Sie sollen in erster Linie vor allem Familien mit Kindern, die den unmittelbaren Kontakt mit den öffentlichen und privaten Einrichtungen des Ortskerns halten wollen, dienen.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Parkanlage mit der Zweckbestimmung "Festplatz" im Norden des Geltungsbereiches kann von den ortsansässigen Vereinen und Verbänden für öffentliche Veranstaltungen genutzt werden.

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

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Coesfeld hat mit seinem Ortsteil Lette, rd. 36.500 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 Westmünsterland“. Er stellt für das Plangebiet einen Wohnsiedlungsbereich dar.

Auch die jetzt vorgesehene Änderung berücksichtigt die oben genannten Vorgaben.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan -

Der heute gültige Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt den gesamten Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule bzw. öffentliche Verwaltung) dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, so dass dieser Bereich zukünftig als Wohnbaufläche ausgewiesen wird.

4. Planungsumfang

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Wohnbaugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel, ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, das sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert. Die ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen -sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen- werden ausgeschlossen, weil sie in dem kleinteilig strukturierten Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Bebauungsplangebietes einheitlich auf 0,4 festgesetzt

Um ein harmonisches Wohnquartier zu erzeugen, werden die Gebäudehöhen über die Höhe der Oberkante Fußboden Erdgeschoss und den Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Bezugsbasis der Oberkante Fußboden Erdgeschoss ist jeweils die Oberkante der mittig vor dem Grundstück liegenden fertig ausgebauten Erschließungsstraße.

Die Höhenfestsetzungen sowie die festgesetzte Dachform im WA Gebiet ermöglichen eine für den Ort typische eingeschossige Bauweise mit Satteldächern.

4.3 Höchstzahl der Wohnungen

Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte wird die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude (Einzelhaus/Doppelhaushälfte) im WA Gebiet auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt.

4.4 Nebenanlagen

Zur Aufwertung des Wohnumfeldes werden Nebenanlagen, Garagen und Carports im Bereich der Vorgartenfläche (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze) ausgeschlossen.

4.5 Materialien und Farbgebung

Um ein architektonisch harmonisches Erscheinungsbild zu erhalten werden die Materialien im Plangebiet wie folgt festgesetzt:

- Außenwandflächen müssen aus Verblendmauerwerk oder Putz bestehen. Untergeordnete Flächen können bis zu 30% der Außenwandfläche mit anderen Materialien gestaltet werden.
Farbe des Verblenders: rot, braun, anthrazit
Farbe des Putzes: rot, weiß, grau
- Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln zu erfolgen.
Dachfarbe: rot, braun, anthrazit, schwarz

Um einen optischen Zusammenhang bei Doppelhäusern zu erreichen müssen die Fassaden und die Dacheindeckungen im Material und im Farbton gleich sein. Garagen und andere Nebengebäude haben sich in der Farbgebung und in den Materialien dem dazugehörigen Hauptgebäude anzupassen.

Hochglänzende Materialien werden aus den o.g. Gründen ausgeschlossen.

4.6 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.

5 **Verkehr**

5.1 Art und Umfang der Verkehrswege

Im Norden des Plangebietes verläuft die Bahnhofsallee und im Süden die Lindenstraße. Über diese Straßen ist das Plangebiet erschlossen und mit dem überörtlichen Straßennetz verbunden.

5.2 Veränderung durch die Planung

Für den Planungsbereich ist ein klares und eindeutiges Erschließungssystem geplant.

Die im südwesten des Gebietes im Bereich des Festplatzes vorgesehene Wohnbebauung ist durch eine Stichstraße mit Anbindung an die Bahnhofsallee erschlossen. Diese Stichstraße wird zum Festplatz hin mit einer Baumreihe gefasst. Die im südosten des Gebietes vorgesehene Wohnbebauung ist durch zwei Stichstraßen mit Anbindung an die Lindenstraße erschlossen. Zwischen dem geplanten Wohnquartier und der bestehenden Baumallee an der Lindenstraße ist ein klar abgesetzter Fußweg vorgesehen.

Diese Erschließungskonzeption trägt dazu bei, dass in Bezug auf den Kfz-Verkehr Durchfahrmöglichkeiten nicht vorhanden sind und insoweit das Wohnquartier nur von den Bewohnern an- und abgefahren wird.

Aus städtebaulichen Gründen und vor dem Hintergrund des Erscheinungsbildes und der damit verbundenen Wohnqualität des Quartiers sind die im Plan ausgewiesenen Fußwegebreiten gewählt worden. Die Pflege des begleitenden Grüns, welches auf den privaten Grundstücken angeordnet wird, obliegt den privaten Eigentümern.

Bei der Errichtung der geplanten Fußwege sind die Wurzelbereiche der bestehenden Bäume durch baukonstruktive Maßnahmen zu schützen.

5.3 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den Privatgrundstücken. Stellplätze und Garagen sind aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der Durchgrünung des Wohngebietes nur im Bereich der bebaubaren Flächen sowie innerhalb der Abstandsflächen mit einem Mindestabstand von 3,00 m zur Erschließungsstichstraße zulässig.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Die Versorgung der Bauflächen in dem Gebiet des Bebauungsplanes mit Wasser wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen Versorgungsträgers gewährleistet.

6.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung (Abwasser) erfolgt über den vorhandenen bzw. in Teilbereichen neu zu schaffenden Mischwasserkanal. Über den Mischwasserkanal wird das Abwasser zur Kläranlage geleitet und dort abwassertechnisch behandelt. In der Kläranlage sind ausreichende Kapazitäten vorhanden.

6.3 Unbelastetes Niederschlagswasser

Aussagen über die Bodenverhältnisse und damit über die Versickerungsfähigkeit des Bodens können erst nach Erstellung eines Bodengutachtens getroffen werden.

Sollte eine gemeinwohlverträgliche Versickerung von Niederschlagswasser für das gesamte Bebauungsplangebiet nicht möglich sein, so ist das Niederschlagswasser in die vorh. Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Private Stellplätze sind - falls die Bodenverhältnisse eine schadlose Versickerung gewährleisten - mit wasserdurchlässigen Materialien (mit mindestens 25% Fugenanteil; z.B. wasserdurchlässigen Betonstein, Rasenfugenpflaster etc.) zu befestigen. Der dafür erforderliche Aufbau muss den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen und eine dauerhafte Versickerung ermöglichen.

6.4 Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt. Im Bereich Bahnhofsallee und Lindenstraße steht eine Löschwassermenge von 48 m³/h für mindestens zwei Stunden zur Verfügung. Natürliche Entnahmekquellen stehen nicht zur Verfügung.

6.5 Abfallbeseitigung

Durch Ortssatzung ist der Anschluss an die von der Stadt Coesfeld betriebene Müllabfuhr für alle Haushalte zwingend vorgeschrieben.

6.6 Elektrizität und Erdgas

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

6.7 Kommunikation

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

7 Immissionsschutz

Die Sicherstellung des Immissionsschutzes wird für die Festplatznutzung im Rahmen des durchzuführenden Erlaubnisverfahren nach Gaststättenrecht geprüft.

8 Natur und Landschaft

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet die Vorbereitung von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Die im Zuge der Planung vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen reichen in ihrem Umfang aus, um den neuen baulichen Eingriff im Geltungsbereich vollständig zu kompensieren.

Der Landschaftspflegerische Maßnahmenplan des Büros Raum & Form vom 22.02.2007 ist Bestandteil der Begründung und in der Anlage beigefügt.

9 Städtebauliche Zahlenwerte

1	Geltungsbereichgröße	9.556 m²	100 %
1.1	Grundstücksgröße (Bauland)	5.462 m ²	57 %
1.2	Straßenfläche	595 m ²	6 %
1.3	Fußwege (öffentlich)	324 m ²	3 %
1.4	Festplatz (öffentlich)	2.539 m ²	27 %
1.6	Grünflächen (öffentlich)	636 m ²	7 %

10 Kosten der Planung

Die Stadt Coesfeld wird mit dem Investor einen Vertrag abschließen, der u.a. die Kostenübernahme für die erforderlichen Erschließungsanlagen durch den Investor regelt.

11 Anlagen / Bestandteil der Begründung

Umweltbericht, Raum & Form - Büro für Grünplanung und Umweltentwicklung,
Stand: 22.02.2007

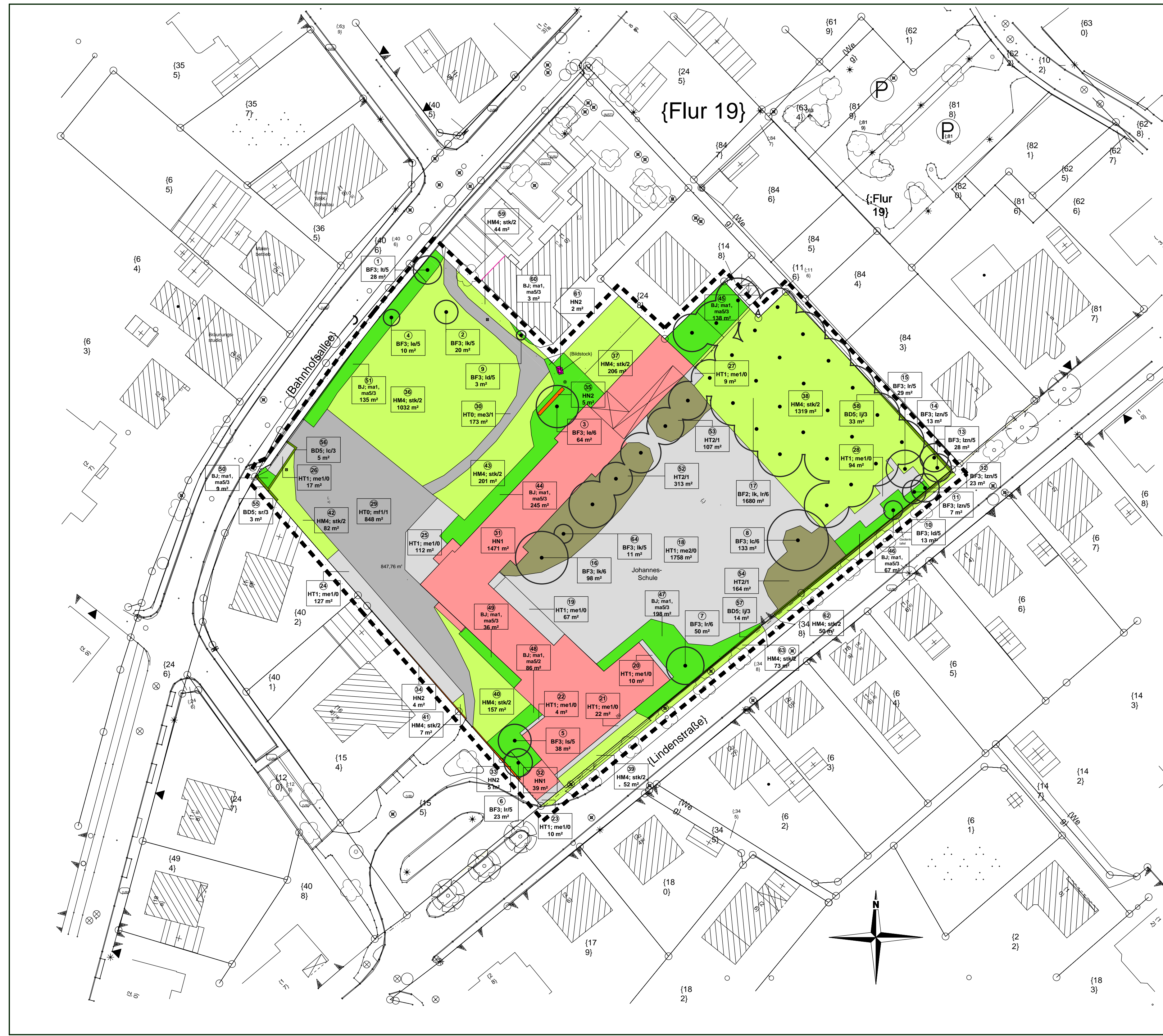
Coesfeld, 27.02.2007

Stadt Coesfeld
(im Auftrag)

Planverfasser

.....

.....



Legende

Biotypen

- BJ Siedlungsgehölz
- BD5 Schnitthecke
- HM4 Trittrasen, Rasenplatz
- HN1 Gebäude
- HN2 Mauer
- HT0 Hofplatz
- HT1 Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad
- HT2 Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad, Mulchfläche
- BF 3 Einzelbaum
- BF 2 Baumgruppe
- Biotypen
- Flächennummer
- Biotoppotential
- Zusatzcode
- Quadratmeterangabe
- Grenze des Projektgebietes

Zusatzcodes

- ma1 freiwachsende sommergrüne Zierstrauchpflanzung
- ma5 Bodendecker
- me1 Pflaster- und Plattenbeläge
- me2 Asphaltflächen
- me3 wassergebundene Decken
- mf1 Bodenbedeckungen aus Schotter
- stk intensiv genutzt
- lc Buche
- ld Eberesche
- le Esche
- ls Schwarzerle
- lj Hainbuche
- lk Linde
- lr Sandbirke
- lt Spitzahorn
- lzn Blutpflaume
- sr Weißdorn

Flächen - Nr.	Code	Gesamtwert Biotoppotential	§ 62 LG NW	nicht ausgleichbar
1	BF3; lt	5		
2	BF3; lk	5		
3	BF3; le	6		x
4	BF3; le	5		
5	BF3; ls	5		
6	BF3; lr	5		
7	BF3; lr	6		x
8	BF3; lc	6		x
9	BF3; ld	5		
10	BF3; ld	5		
11	BF3; lzn	5		
12	BF3; lzn	5		
13	BF3; lzn	5		
14	BF3; lzn	5		
15	BF3; lr	5		
16	BF3; lk	6		x
17	BF2; lk, lr	6		x
18	HT1; me2	0		
19	HT1; me1	0		
20	HT1; me1	0		
21	HT1; me1	0		
22	HT1; me1	0		
23	HT1; me1	0		
24	HT1; me1	0		
25	HT1; me1	0		
26	HT1; me1	0		
27	HT1; me1	0		
28	HT1; me1	0		
29	HT0; mf1	1		
30	HT0; me3	1		
31	HN1			
32	HN1			
33	HN2			
34	HN2			
35	HN2			
36	HM4; stk	2		
37	HM4; stk	2		
38	HM4; stk	2		
39	HM4; stk	2		
40	HM4; stk	2		
41	HM4; stk	2		
42	HM4; stk	2		
43	HM4; stk	2		
44	BJ; ma1, ma5	3		
45	BJ; ma1, ma5	3		
46	BJ; ma1, ma5	3		
47	BJ; ma1, ma5	3		
48	BJ; ma1, ma5	3		
49	BJ; ma1, ma5	3		
50	BJ; ma1, ma5	3		
51	BJ; ma1, ma5	3		
52	HT2	1		
53	HT2	1		
54	HT2	1		
55	BD5; sr	3		
56	BD5; lc	3		
57	BD5; lj	3		
58	BD5; lj	3		
59	HM4; stk	2		
60	BJ; ma1, ma5	3		
61	HN2			
62	HM4; stk	2		
63	HM4; stk	2		
64	BF3; lk	5		

§ 62 LG NW= Nach § 62 LG NW besonders geschützte Biotope sind mit einem x gekennzeichnet
 Nicht ausgleichbar = Bezogen auf die zeitliche Wiederherstellbarkeit nicht ausgleichbarer Biotope sind mit einem x gekennzeichnet

Anmerkung: Die ordinale Bestandsbewertung umfasst 11 Wertstufen von 0 bis 10, wobei 1 den naturschutzfachlich niedrigsten und 10 den höchsten Wert darstellt. Die Stufe 0 ist für versiegelte Flächen vorgesehen, die keine Lebensraumfunktion wahrnehmen können.
 (Quelle: Hfsg, Die Landesregierung NRW, Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft; Bewertungsrahmen für die Strassenplanung, Juli 1999)

Flächen Nr.	Baumart	Stammdurchmesser	Kronengrundfläche m²
	Botanischer Name	Deutscher Name	
1	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	25 cm
2	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	30 cm
3	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	40 cm
4	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	10 cm
5	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	30 cm
6	Betula pendula	Sand - Birke	30 cm
7	Betula pendula	Sand - Birke	30 cm
8	Fagus sylvatica 'Atropunicea'	Blut-Buche	80 cm
9	Sorbus aucuparia	Eberesche	10 cm
10	Sorbus aucuparia	Eberesche	12 cm
11	Prunus cerasifera 'Nigra'	Blut-Pflaume	12 cm
12	Prunus cerasifera 'Nigra'	Blut-Pflaume	17 cm
13	Prunus cerasifera 'Nigra'	Blut-Pflaume	28 cm
14	Prunus cerasifera 'Nigra'	Blut-Pflaume	18 cm
15	Betula pendula	Sand - Birke	30 cm
16	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	50 cm
17	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	50 cm
	Betula pendula	Sand - Birke	40 cm
64	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	15 cm

2.		
1.		
Nummer:	Datum:	Art der Änderung:

Projekt
Umweltbericht zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, "Am Bühlbach" und zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes, 48653 Coesfeld-Lette
 Zeichnung/Maßstab **M 1 : 500**
 Stand **22.02.2007**

Bauherr/Auftraggeber
Firma Voss + Graue
Generalbau GmbH & Co. KG
Bahnhofsallee 36
48653 Coesfeld-Lette

Gezeichnet / Datum **HA / 22.02.2007** Geprüft / Datum **NO / 22.02.2007**
 Unterschrift Entwurfsverfasser / Datum

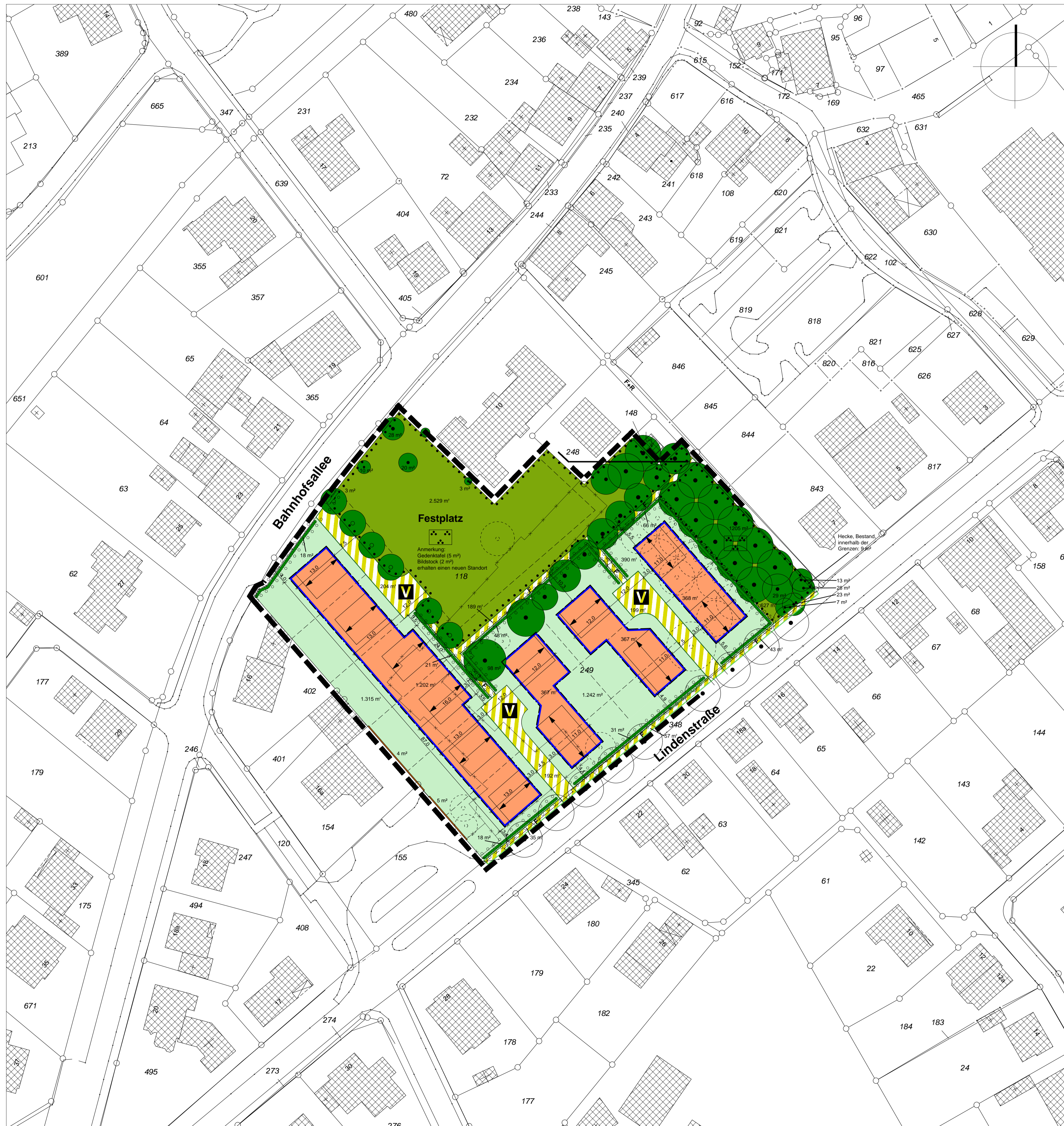
Bearbeitung des Bebauungsplanes
Andreas Bodem
Architekt BDA, Dipl.-Ing.
Wahrkamp 2d, 48653 Coesfeld

Plangröße **1060 x 450 mm**
 Projekt-Plannummer **191/1**
 Projektbearbeitung
Dipl.-Ing. Helmut Nowak

Gesehen und zur Ausführung freigegeben:
 Datum, Unterschrift Genehmigungsbehörde



Dipl.-Ing. **Helmut Nowak**
 LandschaftsArchitekt
 Danper Straße 30
 48653 Coesfeld
 Tel. 02541-981088
 Fax 02541-981089
 e-mail: info@raum-und-form.com
 www.raum-und-form.com



Legende

- Grünflächen
 - öffentliche Grünfläche (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a und 25b BauGB)
 - private Gartenfläche mit anzupflanzenden kleinkronigen, standorttypischen Laubbäumen (pro 250 m² Grundstücksfläche ein Laubbäum, gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB), Vorgärten der Privatgrundstücke mit Gestaltungsfestsetzungen (gem. § 86 BauONW), Festsetzungen für die Regelung der Niederschlagsbeseitigung, Abwasserbeseitigung und Wasserabfluss (gem. § 9 (1) Nr. 14 und Nr. 16 BauGB i.V.m. § 9(1) Nr. 15 BauGB und § 51a Landeswassergesetz NW)
 - Parkanlage
 - Erhalt vorhandener Einzelbäume am bestehenden Standort, gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB
 - zu fällender Baum
 - Anpflanzung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 20 BauGB
 - zu pflanzende Hecke: Pflanzbindung auf privaten Gartenbereichen (gem. § 9(1) Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB
-
- Verkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Fußweg mit wassergebundener Decke - öffentlich
-
- Sonstige Planzeichen
 - bestehendes Gebäude
 - Abbruch bestehender Gebäude
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - bestehende Mauer
 - zulässige Firstrichtung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.			
1.			
Nummer:	Datum:	Art der Änderung:	

Projekt

Umweltbericht zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, "Am Bühlbach" und zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes, 48653 Coesfeld-Lette

Zeichnung/Maßstab **M 1 : 500**
Stand 22.02.2007

Bauherr/Auftraggeber
Firma Voss + Graue
 Generalbau GmbH & Co. KG
 Bahnhofsallee 36
 48653 Coesfeld-Lette

Gezeichnet / Datum HA/ 22.02.2007	Geprüft / Datum NO/ 22.02.2007	Ort,	Datum,	Unterschrift
Unterschrift Entwurfsverfasser / Datum		Auftragnehmer:		

Bearbeitung des Bebauungsplanes
 Andreas Bodam
 Architekt BDA, Dipl.-Ing.
 Wahrkamp 2d, 48653 Coesfeld



Plangröße **810 x 625 mm**
 Projekt-Plannummer **191/2**
 Projektbearbeitung
Dipl.-Ing. Helmut Nowak
 Büro für Grünplanung und Umweltentwicklung
 Darupper Straße 30
 48653 Coesfeld
 Tel.: 02541-981088
 Fax: 02541-981089
 e-mail: info@raum-und-form.com
 www.raum-und-form.com

Gesehen und zur Ausführung freigegeben:	Gesehen und zur Ausführung freigegeben:
Datum, Unterschrift Genehmigungsbehörde	Datum, Unterschrift Genehmigungsbehörde



03.05.2006

Protokoll zur 2.Bürgerversammlung „Johannesschule“ am 02.05.2006 in der Gaststätte Zumbült

Um 18,05 Uhr eröffnete Herr 1. Beigeordneter Thomas Backes die Versammlung und begrüßte alle Erschienenen. In einer kurzen Einführung erörterte Herr Backes noch einmal die bisherigen Planungsschritte. Er verweist auf den bereits durchgeführten Investorenwettbewerb und die anschließende öffentliche Ausschreibung des Grundstücks der ehemaligen Johannesschule.

Anschließend erläuterte Herr Backes die vom Investor eingereichten Bebauungsvarianten „B“ und „D“. In dem Vortrag werden die Vor- und Nachteile der beiden Varianten aufgezeigt.

In der anschließenden Diskussion werden die wesentlichen Argumente aufgegriffen und von den Teilnehmern gewichtet. Im Wesentlichen werden zwei Themen in der Bürgerversammlung angesprochen, der Umgang mit dem Baumbestand sowie die Lage und der Zuschnitt des Festplatzes an Bahnhofsallee.

Baumbestand

Der vorhandene Baumbestand muss in der Variante D fast vollständig entfernt werden, während in der Variante B ein Großteil des Baumbestandes erhalten bleiben kann.

In der Diskussion spricht sich ein Teil der Teilnehmer für den Erhalt des Baumbestandes aus. Hierfür sprechen insbesondere ökologische und mikroklimatische aber auch städtebauliche Gründe. Der Baumbestand präge das Ortsbild Lettes und sei ein wichtiger Orientierungspunkt in Lette.

Andere Teilnehmer sprechen sich für das Entfernen des Baumbestandes und eine Neuanpflanzung aus. Aus ihrer Sicht ist der teilweise Erhalt der Bäume nicht möglich. Mit einer kompletten Neubepflanzung (Variante D) würde zudem ein einheitliches Bild in dem Baugebiet entstehen.

Festplatz

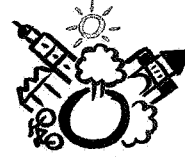
Die Anlage des Festplatzes wird von allen Teilnehmern ausdrücklich begrüßt. In der Diskussion sprechen sich mehrere Teilnehmer auch in Namen von ortsansässigen Vereinen (z.B. Herr Bruns für den Heimatverein, Herr Uckelmann für den Schützenverein) für die Anlage eines rechteckigen Festplatzes entlang der Bahnhofsallee aus. Der Festplatz in der Form der Variante B sei für die Großveranstaltungen nicht nutzbar. Demgegenüber sprechen sich andere Bürger für die Variante B aufgrund ihrer städtebaulichen Qualität aus. Insbesondere die bauliche Fassung des Festplatzes auf dem ehemaligen Lehrerparkplatz sei für die städtebauliche Qualität unverzichtbar.

Nach Abschluss der Diskussion fasst Herr Backes ein kurzes Resümee und stellt das weitere Verfahren dar. Für die nächste Sitzung des Bezirksausschusses im Juni 2006 wird eine erneute Vorlage gefertigt. Der Ausschuss Umwelt-Planen-Bauen sowie Hauptausschuss und

Rat werden anschließend beteiligt. Mit einem Dank an die Erschienenen und dem Hinweis, dass das Protokoll in den nächsten Tagen auch im Internet auf den Seiten der Stadt Coesfeld zu finden ist, beendet Herr Backes die Versammlung um 19.40 Uhr.

Burckhardt Erdelkamp

**Fachbereich 70 / Bauen und Umwelt
- Baubetriebshof -**



STADT COESFELD

23.02.2007

1.) Vermerk

Ø Arch. Zodun
25/2/07

Bebauungsplan Nr. 7 „Am Bühlbach“ (Coesfeld-Lette)

hier: Stellungnahme

Die Fußwege im Planungsentwurf des oben genannten Bebauungsplanes sind mit einer Breite von 1,50 m ausgewiesen. Diese Wegebreite reicht für die Unterhaltung nicht aus und ist auf 2,30 m – 2,50 m zu verbreitern.

Bei Neuanpflanzungen im Bereich der Fußwege sind die Pflanzgruben nach FLL-Vorgabe „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2“ anzulegen.
Alternativ könnten die Baumstandorte mit einem Mindestabstand von 2,0 m zur befestigten Fläche angelegt werden.

Der Abstand des Altbaumbestandes zu den geplanten Fußwegen beträgt teilweise nur 1m. Dieser Abstand zum Baumstamm ist zu gering. Die Wurzelbereiche der Bäume werden durch den Ausbau stark beeinträchtigt. Es wird nicht zu vermeiden sein, dass bis zu einem Drittel der Starkwurzeln entfernt werden muss.

Die geplanten Wege sind aus dem Kronenbereich herauszulegen.

Der Standsicherheit des alten Baumbestandes konnte per Gutachten nicht nachgewiesen werden.

Wir gehen davon aus, dass der gesamte zusammenhängende Baumbestand gefällt werden muß.

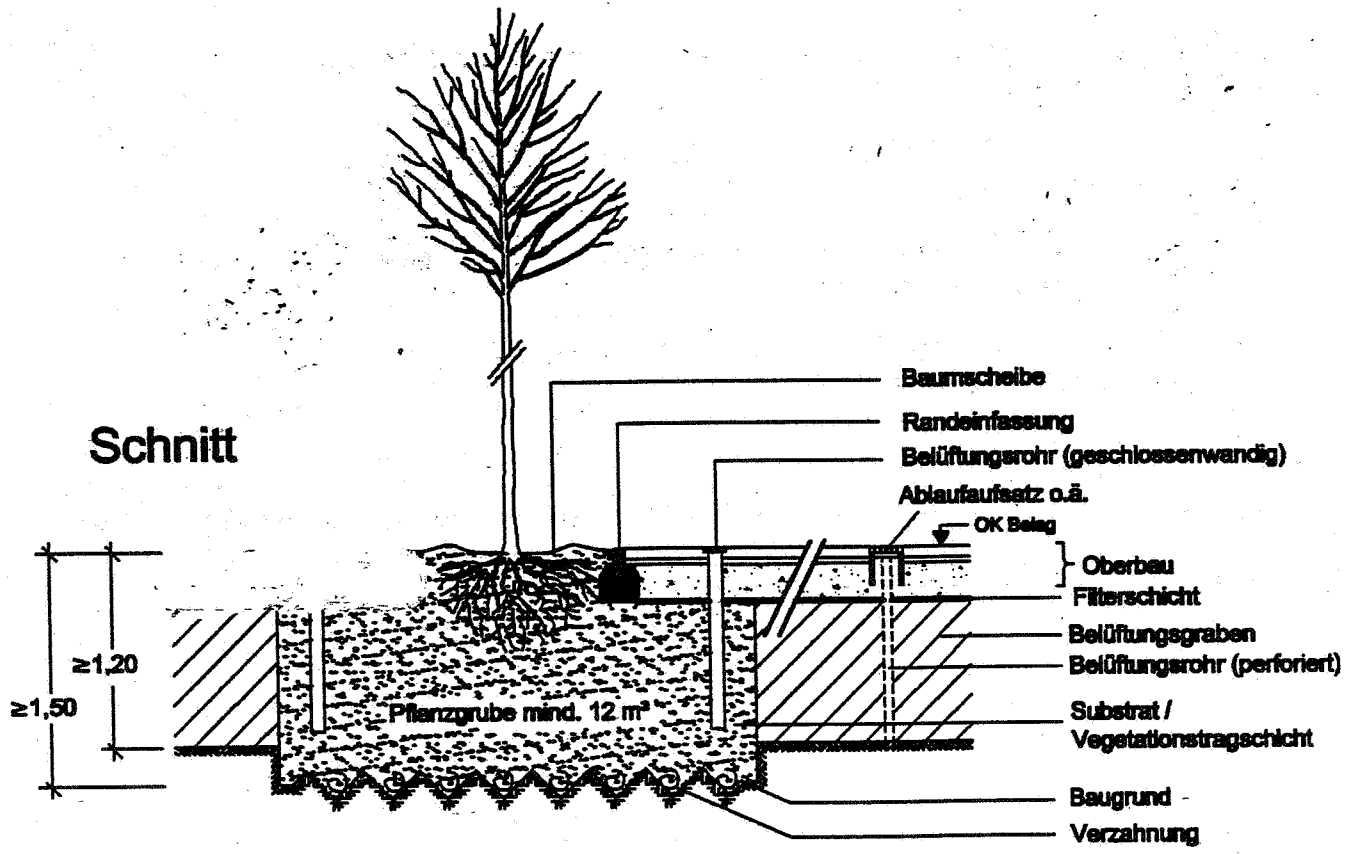
Im Auftrag

Theo Reckert

2.) FB 60 Herr M. Richter mit der Bitte um Kenntnisnahme und weitere Veranlassung

3.) Z.d.A.

Schnitt



Deutsche Telekom AG, T-Com
Postfach 27 67, 48014 Münster

~~Ø Büro Soelen~~
~~26/2/07~~

Stadt Coesfeld
60-Planung Bauordnung Verkehr
Markt 8

48653 Coesfeld

Stadtverwaltung
Coesfeld
26. Feb. 2007
FB 60 Anlg.

Ihre Referenzen
Unser Zeichen T-Com, PTI 13, Referent PPB2, Günter Uthmann
Durchwahl +49 251 9 02 77 51
Datum 22. Februar 2007
Betrifft 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Bühlbach" (Grundstück
Johannesschule Lette)
hier: Stellungnahme der Deutschen Telekom AG / T-Com

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Bühlbach" der Stadt Coesfeld bestehen seitens der Deutschen Telekom AG keine Einwendungen. Wir die T-Com sind jedoch betroffen. In den Zuführungsstraßen befinden sich Telekommunikationsanlagen die ggf. erweitert oder umgebaut werden müssen. Die ausgewiesene Umwandlungsfläche wird von T-Com mit den erforderlichen Telekommunikationseinrichtungen erschlossen.

Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Auf dem Gelände sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Hausanschrift Deutsche Telekom AG
Postanschrift T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, Poststraße 1-3, 26122 Oldenburg
Telekontakte Postfach 27 67, 48014 Münster
Konto Telefon +49 441 234-0, Telefax +49 441 234-2125, Internet www.t-com.de
Aufsichtsrat Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 166 046-666
Vorstand Dr. Klaus Zumwinkel (Vorsitzender)
René Obermann (Vorsitzender), Dr. Karl-Gerhard Eick (stellvertretender Vorsitzender),
Hamid Akhavan, Timotheus Höttges, Lothar Pauly
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 6794, Sitz der Gesellschaft Bonn
USt-IdNr. DE 123475223
WEEE-Reg.-Nr. DE50478376

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001 und DIN EN ISO 14001

Datum 22. Februar 2007
Empfänger
Blatt 2

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unendgeldliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass ggf. auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,

Mit Bekanntgabe des Erschließungstermins sind Abstimmungsgespräche zur Festlegung der Koordinationstrassen mit anderen Versorgungsträgern erforderlich.

Bitte teilen Sie dem Bauherrenbüro des PTI 13 schriftlich oder fommündlich den weiteren Ablauf oder geplante Besprechungstermine mit.

Anschrift:
T-Com, TI NL Nordwest
Produktion Technische Infrastruktur 13
Bauherrenbüro
Dahlweg 112
48153 Münster

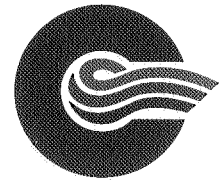
Tel. 0800 33 06 11 1
oder
Bauherrenbuero.Muenster@t-com.net

Mit freundlichen Grüßen

i. A.


Günter Uthmann

Ø Büro Bochum
20/2/07



Abwasserwerk
der Stadt Coesfeld

Abwasserwerk der Stadt Coesfeld · Postfach 1861 · 48638 Coesfeld

Stadt Coesfeld
FB 60
Markt 8

48653 Coesfeld

Dülmener Straße 80
48653 Coesfeld
Telefon 025 41 / 9 29 - 320
Telefax 025 41 / 9 29 - 333

e-mail: ingo.kopietz
@coesfeld.de

Ihr Zeichen/Datum	Unser Zeichen: Ha/Ko	Sachbearbeiter: Ingo Kopietz	Datum 12.02.2007	Durchwahl 929-322
-------------------	-------------------------	---------------------------------	---------------------	----------------------

**Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) Bau-
gesetzbuch**
**59. Änderung des Flächennutzungsplanes und 9. Änderung des Bebau-
ungsplanes Nr. 7 "Am Bühlbach"**

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Bühlbach“ sowie die 59.
Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus Sicht des Abwasserwerkes
Coesfeld keine Bedenken.

Die versiegelten Flächen des Plangebietes der 9. Änderung des B-Planes Nr. 7 sind
bereits an das Mischsystem in den Straßen „Lindenstraße“ und „Bahnhofsallee“
angeschlossen. Die Erschließung des Gebietes soll über eine Stichstraße von der
Bahnhofsallee und über zwei Stichstraßen von der Lindenstraße aus erfolgen. Der
Anschluss an die Mischwasserkanalisation kann über neu zu errichtende Mischwas-
serkanäle in den Stichstraßen erfolgen.

Der Versiegelungsgrad im Bebauungsplangebiet wird sich durch die Neuplanung
insgesamt verringern. Das vorhandene Mischsystem ist demnach hydraulisch in
der Lage, die anfallenden Schmutz- und Niederschlagsmengen aufzunehmen.

Aussagen über die Bodenverhältnisse und damit über die Versickerungsfähigkeit
des Bodens können nicht getroffen werden. Dem AWW liegt kein Bodengutachten
für den Bereich vor.

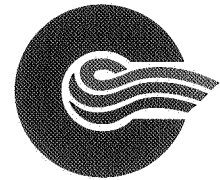
Das auf der Erschließungsfläche anfallende Schmutzwasser und Regenwasser
kann in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.



Bankverbindungen

Sparkasse Westmünsterland (BLZ 401 545 30) 45 009 008
Volksbank Coesfeld (BLZ 401 631 23) 1 732 000

Volksbank Lette-Darup-Rorup eG (BLZ 400 692 26) 3 500 200 600
Postbank Dortmund (BLZ 440 100 46) 534-466



Abwasserwerk der Stadt Coesfeld

Im Zuge der Erschließungsplanung muss vom Vorhabenträger ein Bodengutachten beauftragt werden, um die Versickerungsfähigkeit und die vorhandenen Grundwasserstände beurteilen zu können.

Die Entwurfsbegründung ist auf Seite 7, Punkt 6.3 „Unbelastetes Niederschlagswasser“ und die Textlichen Festsetzungen des B-Planes unter Punkt C. Festsetzungen nach § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) so zu ändern, dass noch keine Aussage zur Versickerungsfähigkeit getroffen werden kann:

Sollte eine gemeinwohlverträgliche Versickerung von Niederschlagswasser für das gesamte Bebauungsplangebiet nicht möglich sein, so ist das Niederschlagswasser in die vorhandene Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Private PKW-Stellplätze können mit wasserdurchlässigen Materialien (mit min. 25% Fugenanteil) z. B. wasserdurchlässigen Betonstein, Rasenfugenpflaster etc. belegt werden, falls die Bodenverhältnisse eine schadlose Versickerung gewährleisten. Der dafür erforderliche Aufbau muss den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen und eine dauerhafte Versickerung ermöglichen.

Mit der Bitte um Kenntnisnahme und Einarbeitung verbleiben wir,

mit freundlichen Grüßen

Abwasserwerk der Stadt Coesfeld


Rolf Hackling


i. A. Kopietz
Ingo Kopietz



Bankverbindungen

Sparkasse Westmünsterland (BLZ 401 545 30) 45 009 008
Volksbank Coesfeld (BLZ 401 631 23) 1 732 000

Volksbank Lette-Darup-Rorup eG (BLZ 400 692 26) 3 500 200 600
Postbank Dortmund (BLZ 440 100 46) 534-466



Bezirksregierung Münster

Ø Peter Zoeken
20/2/07

Bezirksregierung Münster • Postfach 8440 • 48045 Münster

Kreis Coesfeld
DER BÜRGERMEISTER
Friedrich - Ebert - Straße 7
- 60 - Planung, Bauordnung, Verkehr -

48651 Coesfeld

Dezernat 53 – Umweltüberwachung
Dienstgebäude: Nevinghoff 22, 48147 Münster
Telefon: 0251 / 2375 - 0
Durchwahl: 0251 / 2375 - 284
Telefax: 0251 / 2375 - 222
Raum: R-35
Auskunft erteilt:
Peter Hisler
eMail: dez53@bezreg-muenster.nrw.de
Aktenzeichen:
3-29.132-558.012/003.07 Hi-53
Verfahren:

Datum: 15.02.2007

Bauleitplanung

9.Änderung des Bebauungsplanes - Nr.: 7 "Am Bühlbach"

Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Dortiges Schreiben vom 05.02.2007 Ihr Zeichen : ohne

Sehr geehrte Damen und Herren,

Planinhalt ist die Ausweisung von Wohnbauflächen und einer Parkanlage mit der Zweckbestimmung "Festplatz" für öffentliche Veranstaltungen.

Ob durch diese Veranstaltungen an der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung der Immissionsschutz sichergestellt wird, kann von hier auf der Grundlage der Planunterlagen nicht abschließend beurteilt werden.

Diese Beurteilungen können nur auf der Grundlage der konkreten Vorhaben unter Berücksichtigung der heranzuziehenden Beurteilungsgrundlagen LImSchG bzw. Gaststättenrecht und der entsprechenden Zuständigkeiten beim örtlichen Ordnungsamt erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Peter Hisler)

E-Mail: poststelle@bezreg-muenster.nrw.de
Internet: www.bezreg-muenster.nrw.de
Grünes Umweltschutztelefon: (0251) 411- 3300
ÖPNV – Haltestellen:
Vom Hbf Buslinie 17 bis Haltestelle „Arbeitsamt“
Mit der DB Richtung Gronau oder Rheine bis
Haltepunkt „Nord“

Konten der
Landeskasse Deutsche Bundesbank
- Filiale Münster
BLZ: 400 000 00
Konto: 40 001 520
IBAN: DE34 4000 0000 0040
0015 20
BIC: MARKDEF1400

WestLB AG
Münster
400 500 00
61 820
DE65 4005 0000
0000 0618 20
WELADE3M

NRW.

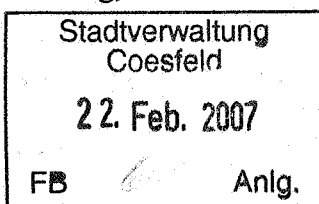


Bezirksregierung Münster

Bezirksregierung Münster • Postfach 8440 • 48045 Münster

Stadt Coesfeld
DER BÜRGERMEISTER
Markt 8
- 60 - Planung, Bauordnung, Verkehr -

48638 Coesfeld



Dezernat 53 – Umweltüberwachung
Dienstgebäude: Nevinghoff 22, 48147 Münster
Telefon: 0251 / 2375 - 0
Durchwahl: 0251 / 2375 - 284
Telefax: 0251 / 2375 - 222
Raum: R-35
Auskunft erteilt:
Peter Hisler
eMail: dez53@bezreg-muenster.nrw.de
Aktenzeichen: 3-29.132-558.012/003.07 HI-53
Verfahren:

Datum: 15.02.2007

Bauleitplanung

9.Änderung des Bebauungsplanes - Nr.: 7 "Am Bühlbach"

Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Dortiges Schreiben vom 05.02.2007 Ihr Zeichen : ohne

Sehr geehrte Damen und Herren,

Planinhalt ist die Ausweisung von Wohnbauflächen und einer Parkanlage mit der Zweckbestimmung "Festplatz" für öffentliche Veranstaltungen.

Ob durch diese Veranstaltungen an der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung der Immissionsschutz sichergestellt wird, kann von hier auf der Grundlage der Planunterlagen nicht abschließend beurteilt werden.

Diese Beurteilungen können nur auf der Grundlage der konkreten Vorhaben unter Berücksichtigung der heranzuziehenden Beurteilungsgrundlagen LImSchG bzw. Gaststättenrecht und der entsprechenden Zuständigkeiten beim örtlichen Ordnungsamt erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


(Peter Hisler)

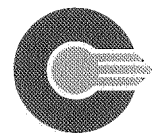
E-Mail: poststelle@bezreg-muenster.nrw.de
Internet: www.bezreg-muenster.nrw.de
Grünes Umweltschutztelefon: (0251) 411- 3300
ÖPNV – Haltestellen:
Vom Hbf Buslinie 17 bis Haltestelle „Arbeitsamt“
Mit der DB Richtung Gronau oder Rheine bis
Haltepunkt „Nord“

Konten der
Landeskasse Deutsche Bundesbank
- Filiale Münster
BLZ: 400 000 00
Konto: 40 001 520
IBAN: DE34 4000 0000 0040
0015 20
BIC: MARKDEF1400

WestLB AG
Münster
400 500 00
61 820
DE65 4005 0000
0000 0618 20
WELADE3M

NRW.

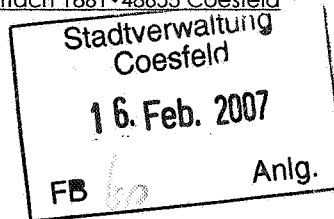
Ø Büro Böhmer
20/2/07



Stadtwerke
Coesfeld
Kosi Energy

Stadtwerke Coesfeld GmbH • Postfach 1861 • 48653 Coesfeld

Stadt Coesfeld
Fachbereich 60
Markt 8
48653 Coesfeld



Stadtwerke Coesfeld GmbH

Dülmener Straße 80
48653 Coesfeld
Telefon 02541 / 929-0
Telefax 02541 / 929-100

www.stadtwerke-coesfeld.de
b.buening@stadtwerke-coesfeld.de

Ihr Zeichen/Datum	Unser Zeichen BÜ/Bri	Sachbearbeiter Bernhard Büning	Durchwahl 9 29-261	Datum 12.02.2007
-------------------	-------------------------	-----------------------------------	-----------------------	---------------------

59. Änderung des Flächennutzungsplanes und 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Bühlbach“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 9. Änderung des o. g. Bebauungsplanes werden von Seiten der Stadtwerke Coesfeld GmbH grundsätzlich keine Bedenken erhoben.

Im Bereich Lindenstraße / Fußweg zur Bahnhofsallee ist noch ein Stromkabel außerhalb des vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes verlegt worden.

Diesbezüglich ist es erforderlich das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu erweitern.

Als Anlage erhalten Sie einen Lageplan, in den wir die Erweiterung eingetragen haben.

Mit freundlichen Grüßen
STADTWERKE COESFELD GmbH

i. V.


Hubert Meinker

i. V.


Andreas Böhmer



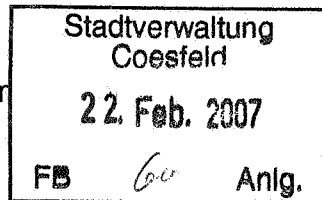
Geschäftsführer:
Direktor Hans-Werner Hadick

Handelsregister:
Amtsgericht Coesfeld HRB 1488
Ust.-IdNr.: DE 124468709

Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Stadt Coesfeld
Fachbereich 60 / Planung,
Bauordnung
und Verkehr
z. Hd. Herrn Richter
Postfach 1843

48638 Coesfeld



Abteilung: 01 - Büro des Landrats, Kreisentwicklung
Aktenzeichen:
Auskunft: Frau Stöhler
Gebäude: I, Friedrich-Ebert-Str. 7, 48651 Coesfeld
Zimmer-Nr.: 221
Telefon: 02541 / 18-9111 (Ortsnetz Coesfeld)
02594 / 9436-9111 (Ortsnetz Dülmen)
02591 / 9183-9111 (Ortsnetz Lüdingh.)
Telefax: 9198
E-Mail: martina.stoehler@kreis-coesfeld.de
Internet: www.kreis-coesfeld.de

Datum: 21.02.2007

59. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie 9. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bühlbach“

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Richter,

seitens des Kreises Coesfeld bestehen gegen die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie gegen die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bühlbach“ im Ortsteil Lette keine Bedenken.

Die **Brandschutzdienststelle** gibt folgenden Hinweis:

1. Die Löschwasserversorgung ist gemäß „Regelwerk – Arbeitsblatt“ W 405 der DVGW sicherzustellen. Die Hydranten sind gemäß „Regelwerk – Arbeitsblatt“ W 331 anzuordnen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von 800 Ltr. / Min. (48cbm/h) für mind. 2 Stunden im Planbereich sicher zu stellen.
2. Stichstraßen, die länger als 50,00 m sind, sind an ihrem Ende mit einer Wendemöglichkeit für Feuerwehr- und Einsatzfahrzeuge zu versehen
3. Werden verkehrberuhigte Maßnahmen geplant, sind diese so zu gestalten, dass der Einsatz von Rettungs- und Einsatzfahrzeugen nicht beeinträchtigt oder behindert wird.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Stöhler

Konten der Kreiskasse Coesfeld:

Sparkasse Westmünsterland 59 001 370 (BLZ 401 545 30)
VR-Bank Westmünsterland eG 5 114 960 600 (BLZ 428 613 87)
Postbank Dortmund 19 29 - 460 (BLZ 440 100 46)

Sie erreichen uns ...

Mo. – Do. 8.30 – 12.00 Uhr und 14.00 – 16.00 Uhr
Fr. 8.30 – 12.00 Uhr
und nach Terminabsprache

Ø Büro Soelen 22/2/07


Stadt Coesfeld
Fachbereich 60 / Planung,
Bauordnung
und Verkehr
z. Hd. Herrn Richter
Postfach 1843

48638 Coesfeld

Abteilung: 01 - Büro des Landrats, Kreisentwicklung
Aktenzeichen:
Auskunft: Frau Stöhler
Gebäude: I, Friedrich-Ebert-Str. 7, 48651 Coesfeld
Zimmer-Nr.: 221
Telefon: 02541 / 18-9111 (Ortsnetz Coesfeld)
02594 / 9436-9111 (Ortsnetz Dülmen)
02591 / 9183-9111 (Ortsnetz Lüdingh.)
Telefax: 9198
E-Mail: martina.stoehler@kreis-coesfeld.de
Internet: www.kreis-coesfeld.de

Datum: 21.02.2007

59. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie 9. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bühlbach“

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Richter,

seitens des Kreises Coesfeld bestehen gegen die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie gegen die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bühlbach“ im Ortsteil Lette keine Bedenken.

Die **Brandschutzdienststelle** gibt folgenden Hinweis:

1. Die Löschwasserversorgung ist gemäß „Regelwerk – Arbeitsblatt“ W 405 der DVGW sicherzustellen. Die Hydranten sind gemäß „Regelwerk – Arbeitsblatt“ W 331 anzuordnen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von 800 Ltr. / Min. (48cbm/h) für mind. 2 Stunden im Planbereich sicher zu stellen.
2. Stichstraßen, die länger als 50,00 m sind, sind an ihrem Ende mit einer Wendemöglichkeit für Feuerwehr- und Einsatzfahrzeuge zu versehen
3. Werden verkehrberuhigte Maßnahmen geplant, sind diese so zu gestalten, dass der Einsatz von Rettungs- und Einsatzfahrzeugen nicht beeinträchtigt oder behindert wird.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Stöhler

Textliche Festsetzungen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr.7 "Am Bühlbach" (Coesfeld-Lette) 9. Änderung

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

- 1.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässigen sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 und 19 BauNVO)

2.1 Höhenlage

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (OKFF) wird als Höchstmaß auf 0,35 m über fertig ausgebauter Straßenoberkante (neugeplante Erschließungsstraße) festgesetzt. Maßgebend für die Bezugshöhe ist hier die Straßenhöhe mittig des Gebäudes der Straßenfassade/Haupteingangsseite.

2.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) bezeichnet das zulässige Höchstmaß von der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKFF) bis zum Schnitt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachhautaußenkante. Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Traufhöhe zu wählen. Es ist eine Traufhöhe von max. 3,75 m zulässig.

2.3 Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) bezeichnet das zulässige Höchstmaß von der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKFF) bis zum First (höchster Punkt des Daches). Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Firsthöhe zu wählen. Es ist eine Firsthöhe von max. 9,50 m zulässig.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 3.1 Im WA-Gebiet sind je Wohngebäude (Einzelhaus/Doppelhaushälfte) max. 2 Wohnungen zulässig

4. Garagen/Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB i.V. mit §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

- 4.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind nur außerhalb der Kronenbereiche vorhandener Bäume im Bereich der bebaubaren Flächen sowie innerhalb der Abstandsflächen mit einem Mindestabstand von 3,00 m zur Erschließungsstraße zulässig. Aneinandergebaute Garagen sind nur mit gleicher Dachneigung und bei geneigten Dachflächen mit gleicher Firstrichtung zulässig. Carports sind mit einem Flachdach - Höhe maximal 2,60 m über Geländeoberkante - herzustellen.
- 4.2 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind im Bereich der Vorgartenfläche (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze) nicht zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 5.1 Die im Plan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen werden zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung der angrenzenden Grundstücke festgesetzt.

6. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Private Flächen, Einfriedungen

Die nicht überbaubaren bzw. überbauten Flächen sind dauerhaft als nutzbare Freiräume herzurichten und mit einer vegetationsfähigen Oberfläche auszustatten. Einfriedungen im Bereich der Vorgartenfläche (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze) sind nur als Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Dabei sind nur die in der Pflanzliste aufgeführten Arten zu verwenden.

6.2 Baumpflanzungen

Je 250 m² Wohnbaufläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum bzw. Obstbaum (klein- bis mittelkroniger Hochstamm) mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm anzupflanzen, zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Pflanzliste Laubbäume als Einzelbäume:

1. *Pyrus calleryana* 'Chanticleer' (Stadtbirne), Hochstamm 18-20 cm StU
2. *Acer campestre* 'Elsrijk' (Feld-Ahorn), Hochstamm 18-20 cm StU
3. *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere), Hochstamm 18-20 cm StU
4. *Sorbus aucuparia* (Vogelbeerbaum), Hochstamm 18-20 cm StU
5. *Acer platanoides* 'Emerald Queen' (Spitzahorn), Hochstamm 18-20 cm StU
6. *Tilia cordata* 'Rancho' (Kleinkronige Winter-Linde), Hochstamm 18-20 cm StU
7. *Carpinus betulus* 'Fastigiata' (Säulen-Hainbuche), Hochstamm 18-20 cm StU
8. *Sorbus aria* 'Magnifica' (Mehlbeere), Hochstamm 18-20 cm StU
9. *Sorbus aria* 'Lutescens' (Mehlbeere), Hochstamm 18-20 cm StU
10. *Acer platanoides* 'Columnare' (Spitzahorn), Hochstamm 18-20 cm StU
11. *Acer platanoides* 'Olmstedt' (Spitzahorn), Hochstamm 18-20 cm StU

6.3 Heckenpflanzungen

An den vorgesehenen Stellen sind Schnitthecken (Entwicklungshöhe 1,0 - 2,0m) der folgenden Pflanzliste anzupflanzen, zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

- 1) *Carpinus betulus* (Hainbuche);
Heckenpflanze 80-100 cm, 2 x v., ohne Ballen
- 2) *Fagus sylvatica* (Rotbuche);
Heckenpflanze 80-100 cm, 2 x v., ohne Ballen
- 3) *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn);
Strauch verpflanzt, 3 Triebe, 100-150 cm, ohne Ballen
- 4) *Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster)
Heckenpflanze 60-100 cm, 2 x v., ohne Ballen

Zypressen und Nadelhölzer sind nicht zulässig.

6.4 Öffentliche Grünflächen

Auf den öffentlichen Grünfläche ist die Anlage von gärtnerisch gestalteten Grünflächen zulässig. Die Flächen sind mit einer vegetationsfähigen Oberfläche (z. B. mit Bäumen, Sträuchern, Rasen, Stauden etc.) dauerhaft herzurichten und zu pflegen.

Ferner sind mindestens 6 Stück großkronige Einzelbäume mit der folgenden standortgerechten Art und Pflanzqualität anzupflanzen, zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen:

- 1) *Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde); Hochstamm 18-20 cm, 3 x v., m. Db.

6.5 Grundsätze für Pflanzmaßnahmen

Alle im Bebauungsplan festgesetzten Grünstrukturen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. nachzupflanzen. Die Vorgaben der DIN-Normen 18915, 18916 und 18920 sowie die Richtlinien für die Anlage von Straßen (Teil: Landschaftspflege –RAS-LP 4-) sind zu berücksichtigen.

Insbesondere ist dabei folgendes zu beachten:

Das Grundstück ist im gesamten Kronenbereich der vorhandenen Bäume vor Beginn der Baumassnahmen dauerhaft einzuzäunen. Die Einzäunung ist während der gesamten Arbeiten zu unterhalten. Die Einzäunung darf erst für die Gestaltung der Grünanlagen nach Beendigung der Bauarbeiten entfernt werden. Im umzäunten Bereich sind die Lagerung von Materialien, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Falls eine Nachpflanzung erforderlich wird, ist der Wert des Baumes oder des Gehölzes nach einer gerichtlich anerkannten Methode durch einen unabhängigen Gutachter zu ermitteln.

Die Ersatzanpflanzung muss auf dem gleichen Grundstück oder in unmittelbarer Nähe erfolgen. Dabei sind Maßnahmen zu wählen, die dem vom Gutachter ermittelten ökologischen und finanziellen Wert entsprechen. Die Anpflanzungen sind durch eine Fachfirma innerhalb der nächsten Pflanzperiode umzusetzen. Alle anfallenden Kosten trägt der Verursacher des Schadens. Der Gutachter sowie alle Maßnahmen sind mit der Stadt Coesfeld abzustimmen.

B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 86 BauO NW i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestaltung der Baukörper

1.1 Dachform und Dachneigung

Im WA-Gebiet sind nur Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig.

Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Traufhöhe, Firsthöhe, Firstrichtung und Dachneigung einzuhalten.

Untergeordnete Gebäude und bauliche Anlagen sind nur in der Dachneigung des Wohnhauses oder mit einem Flachdach zulässig.

1.2 Dacheinschnitte und Dachaufbauten

Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Zwerghäuser dürfen max. 50% der Traulänge der zugeordneten Dachfläche betragen. Sie müssen einen Abstand von mind. 1,50m von der giebelseitigen Außenwand haben. Die Dachflächen von Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 1,50 m zum First (lotrecht gemessen) einhalten.

Bei Doppelhäusern müssen die Dachaufbauten im Profil und in der Gestaltung gleich sein.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten bei Dachneigungen von weniger als 30° und für Spitzbodenräume oberhalb der Kehlbalkenlage sind unzulässig.

1.3 Materialien und Farbgebung

Die Außenwandflächen der neu zu errichtenden Gebäude müssen aus Verblendmauerwerk oder Putz bestehen. Untergeordnete Flächen können bis zu 30% der Außenwandfläche mit anderen Materialien gestaltet werden. Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln zu erfolgen.

Bei Doppelhäusern müssen die Fassaden und die Dacheindeckungen im Material und im Farbton gleich sein.

Garagen und andere Nebengebäude haben sich in der Farbgebung und in den Materialien dem dazugehörigen Hauptgebäude anzupassen.

Hochglänzende Materialien sind ausgeschlossen.

Farbe des Verblenders:	rot, braun, anthrazit
Farbe des Putzes:	rot, weiß, grau
Dachfarbe:	rot, braun, anthrazit, schwarz

2. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter im Freien sind mit einer Hecke so einzufrieden, das sie aus dem öffentlichen Straßenraum nicht eingesehen werden können.

C. Festsetzungen nach § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Aussagen über die Bodenverhältnisse und damit über die Versickerungsfähigkeit des Bodens können erst nach Erstellung eines Bodengutachtens getroffen werden.

Sollte eine gemeinwohlverträgliche Versickerung von Niederschlagswasser für das gesamte Bebauungsplangebiet nicht möglich sein, so ist das Niederschlagswasser in die vorh. Mischwasserkanalisation einzuleiten.

2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung hat durch die vorhandene bzw. in Teilbereichen neu zu schaffende öffentliche Kanalisation zu erfolgen.

3. Wasserabfluß befestigte Flächen

Das anfallende Wasser wird in die vorhandene, bzw. in Teilbereichen neu zu schaffende öffentliche Kanalisation geleitet.

4. Wasserabfluß PKW-Stellplätze

Die privaten Stellplätze sind - falls die Bodenverhältnisse eine schadlose Versickerung gewährleisten - mit wasserdurchlässigen Materialien (mit min. 25% Fugenanteil; z.B. wasserdurchlässigen Betonstein, Rasenfugenpflaster etc.) zu befestigen. Der dafür erforderliche Aufbau muss den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen und eine dauerhafte Versickerung ermöglichen.

D. Hinweise

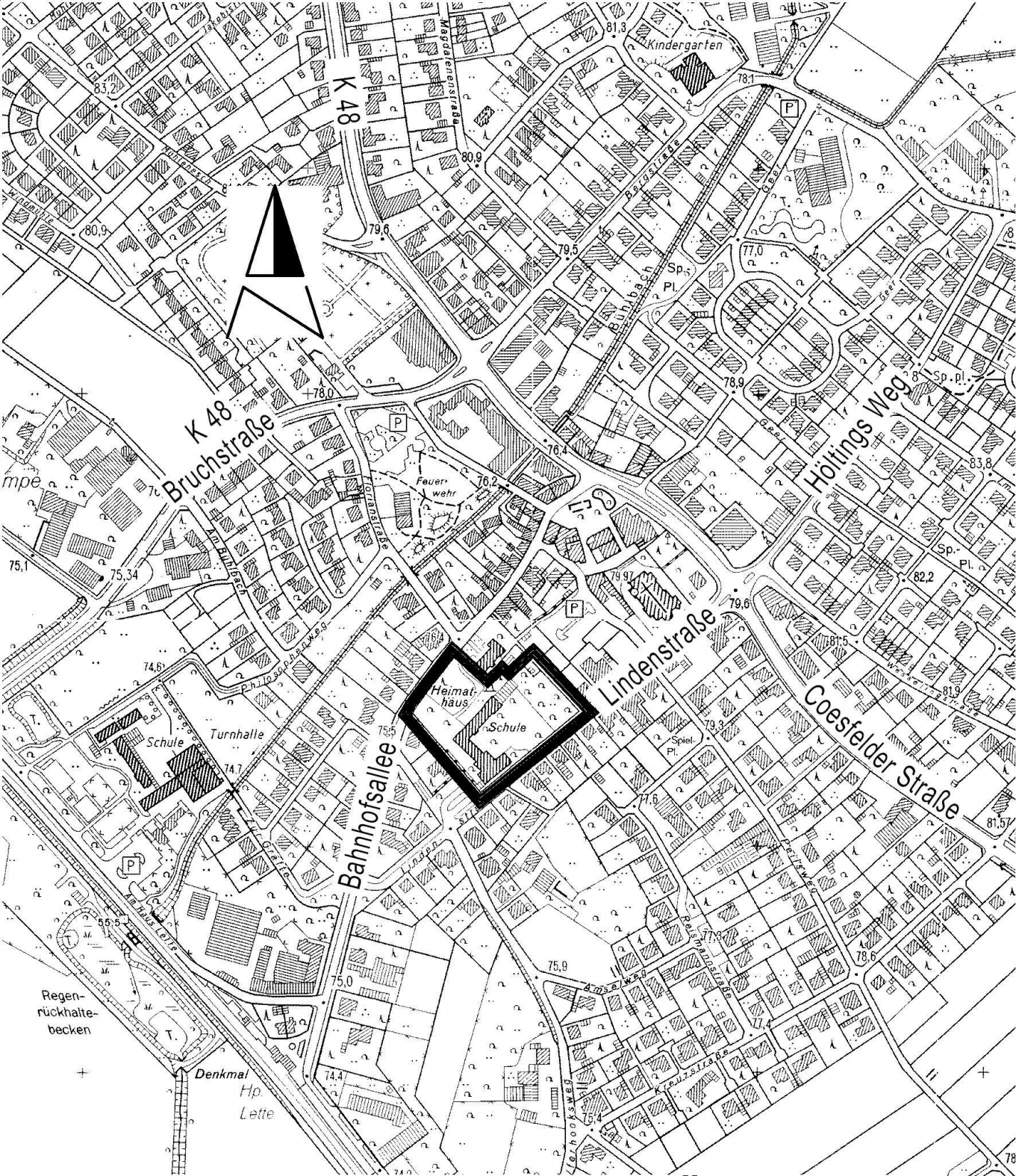
1. Denkmäler

Falls bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde d. h. Mauerwerk, Einzelfundamente aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist dieses der Stadt Coesfeld (Untere Denkmalbehörde) und dem Landesverband Westfalen-Lippe (Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster) unverzüglich anzuzeigen.

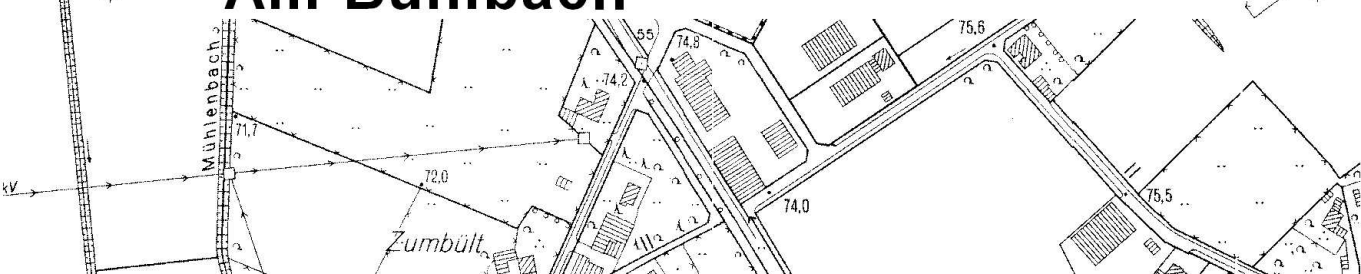
2. Kampfmittel

Bei der Auswertung der Luftbilder konnte der Kampfmittelbeseitigungsdienst im Geltungsbereich keine Bombenabwürfe, jedoch einen Schützengraben im nordöstlichen Bereich - parallel zum vorhandenen Fuß- und Radweg - erkennen. In diesem Bereich ist zwischen der bestehenden Baumgruppe vor Baubeginn eine Testsondierung in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst durchzuführen.

Auch Baumaßnahmen die nicht unmittelbar im Bereich des Schützengrabens liegen sollten mit der gebotenen Vorsicht durchgeführt werden, da ein Kampfmittelvorkommen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf weitere Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld zu verständigen.



**Geltungsbereich der 9. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 7
"Am Bühlbach"**



Stadt Coesfeld

Umweltbericht

**zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Bühlbach“
und zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes,
48653 Coesfeld - Lette**

Entwurf

- Stand 22. Februar 2007 -

Auftraggeber:

**Firma Voss + Graue
Generalbau GmbH & Co. KG
Bahnhofsallee 36
48653 Coesfeld-Lette**

Auftragnehmer:

**Raum & Form
Büro für Grünplanung
und Umweltentwicklung**

**Dipl.-Ing.
Helmut Nowak
LandschaftsArchitekt
Daruper Str. 30
48653 Coesfeld**

Tel. 02541 - 98 10 88

FAX 02541 - 98 10 89

e-mail:

info@raum-und-form.com

Internet:

www.raum-und-form.com

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Helmut Nowak

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS; VORHABEN UND ZIELSETZUNG	1
2	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	3
2.1	Bebauung	3
2.2	Erschließung / Ver- und Entsorgung	4
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND FESTSETZUNGEN	5
4	BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE	6
4.1	Schutzgut Mensch	6
4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	7
4.3	Schutzgut Boden	7
4.4	Schutzgut Wasser / Gewässer	8
4.5	Schutzgut Klima / Luft	8
4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	8
4.7	Kultur- und Sachgüter	9
4.8	Voraussichtliche Entwicklung der Umwelt ohne die Änderung des Bebauungsplanes (Nullvariante)	9
5	VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSSTE UMWELTMERKMALE DURCH DIE PLANUNG	11
5.1	Mögliche Auswirkungen auf den Menschen	11
5.2	Mögliche Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter	12
5.3	Mögliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschafts- / Ortsbild	12
5.3.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	12
5.3.2	Schutzgut Boden	13
5.3.3	Schutzgut Wasser / Gewässer	14
5.3.4	Schutzgut Klima / Luft	15
5.3.5	Schutzgut Landschafts- / Ortsbild	15
5.4	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	15
6	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICHER NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	17
7	BILANZIERUNG DES EINGRIFFES	20
8	ALTERNATIVEN	21

9	BESCHREIBUNG DES VORGEHENS BEI DER UMWELTPRÜFUNG, HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN	22
10	ÜBERWACHUNGSMASSNAHMEN (MONITORING) BEI DER UMSETZUNG DER PLANUNG	23
11	ZUSAMMENFASSUNG	24
12	QUELLENVERZEICHNIS	25
12.1	Literatur	25
12.2	Kartenverzeichnis	25
13	VERFASSERERKLÄRUNG	26

ANHANG

1). Eingriffsbilanzierung zum Umweltbericht:

Tabelle A Ausgangszustand des Bebauungsplangebietes vom 22.02.2007

Tabelle B Zustand des Bebauungsplansgebietes gemäß den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 22.02.2007

2) Bestandsplan, Plan-Nr. 191/1, vom 22.02.2007

3) Maßnahmenplan, Plan-Nr. 191/2, vom 22.02.2007

1 PLANUNGSANLASS; VORHABEN UND ZIELSETZUNG

Die Stadt Coesfeld plant die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 im Ortsteil Lette, im Bereich des vorhandenen Geländes der Johannesschule, zwischen Lindenstraße und Bahnhofsallee, da der Schulbetrieb an dieser Stelle eingestellt wurde und eine Folgenutzung des Geländes vorbereitet werden soll. Das Schulgelände wird zur Zeit geprägt durch das zusammenhängende Schulgebäude, einen geschotterten Stellplatzbereich im Westen mit einer angrenzender öffentlich begehbarer Grünfläche entlang der Bahnhofsallee, einen zusammenhängenden asphaltierten Schulhof im Osten mit einer Baumreihe aus alten Einzelbäumen und einer daran angrenzenden Baumgruppe aus alten Linden auf einer Rasenfläche. Aufgrund des Sturmtiefs „Kyrill“ im Januar 2007 müssen voraussichtlich einige der vorhandenen Bäume aus den vorgenannten Bereichen entfernt werden, da sie nicht mehr die notwendige Standsicherheit aufweisen und somit eine Gefahrenquelle darstellen. Es ist von den zuständigen Stellen geplant die zu fällenden Bäume durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 im Ortsteil Lette, Gemarkung Coesfeld, Flur 19, im Bereich des vorhandenen Geländes der Johannesschule (Flurstück 249, Flur 19) mit angrenzender öffentlicher Grünfläche (Teilbereich Flurstück 118, Flur 19), zwischen Lindenstraße und Bahnhofsallee, dient als vorbereitende Planung zur Neubebauung des Geländes und der planungsrechtlichen Absicherung für die Nutzung einer Neubebauung mit Wohngebäuden aus Einzel- und Doppelhäusern (Allgemeines Wohngebiet).

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches liegt südwestlich des Dorfkernes von Lette und grenzt an diesen direkt an. Die Entfernung zum Dorfkern mit Johanneskirche und altem Kirchplatz beträgt ca. 100 bis 120 m.

Nordöstlich der Baumgruppe verläuft im angrenzenden Raum ein öffentlicher Fußweg, der eine Verbindung zwischen der Bahnhofsallee und der Lindenstraße herstellt. Im angrenzenden Straßenraum der Lindenstraße, ist entlang der südlichen Gebietsgrenze, eine Baumreihe aus alten Linden vorhanden. Als angrenzende Bebauungsstruktur ist im Norden das Heimathaus von Lette und ein Flachdachbau der Telekom sowie im Süden und Osten überwiegend Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern mit Gärten zu nennen. Im Nordwesten, entlang der Bahnhofsallee, sind ebenfalls Einfamilienhäuser vorhanden, in denen neben der Wohnnutzung auch kleinere Betriebe (Sonnenstudio, Malerbetrieb) installiert wurden. Im Südwesten grenzt eine Bushaltestelle an. Durch die lockere Bebauung im Nordosten besteht eine Blickbeziehung zur Johanneskirche im angrenzenden Dorfkern.

Der Anlass für die Bebauungsplanänderung ist eine geplante Folgenutzung auf dem ehemaligen Gelände der Johannisschule durch eine Neubebauung mit Wohngebäuden (Allgemeines Wohngebiet). Die nördlich angrenzende öffentliche Grünfläche (Festplatz) soll dabei überwiegend in ihrem Bestand erhalten und gesichert werden.

Ein erstes Planungskonzept für die Neubebauung auf dem Gelände der Johannesschule wurde im Rahmen eines vorgeschalteten städtebaulichen Wettbewerbes im Jahre 2004 erarbeitet. Der Rat der Stadt Coesfeld hatte sich danach für die Realisierung eines Altenpflegeheimes mit separaten Altenwohnungen des 2. Preisträgers (Arbeitsgemeinschaft Architekturbüro Gerold Thume und Büro Raum und Form/LandschaftsArchitekt Helmut Nowak, Coesfeld entschieden und ein Bebauungsplanänderungsverfahren eingeleitet. Da es jedoch nicht zu einer Realisierung des Bauvorhabens durch die Firma Humanitas Wohnservice Geuking & Poll OHG, Münsterstraße 39, 48653 Coesfeld als Investor kam wurde im Jahre 2005 einer neuer Investorenwettbewerb durchgeführt. Der Rat der Stadt Coesfeld entschied sich danach, dass das Wohnbebauungskonzept des Architekturbüros Andreas Bodem aus Coesfeld mit dem Investor Firma Voss + Graue, Generalbau GmbH & Co. KG, Bahnhofsallee 36, 48653 Coesfeld-Lette, realisiert werden soll. Dieses Konzept ist Grundlage für geplante Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.

Für die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 7 ist entsprechend den Bestimmungen des BauGB eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (BAUGB, 2004).

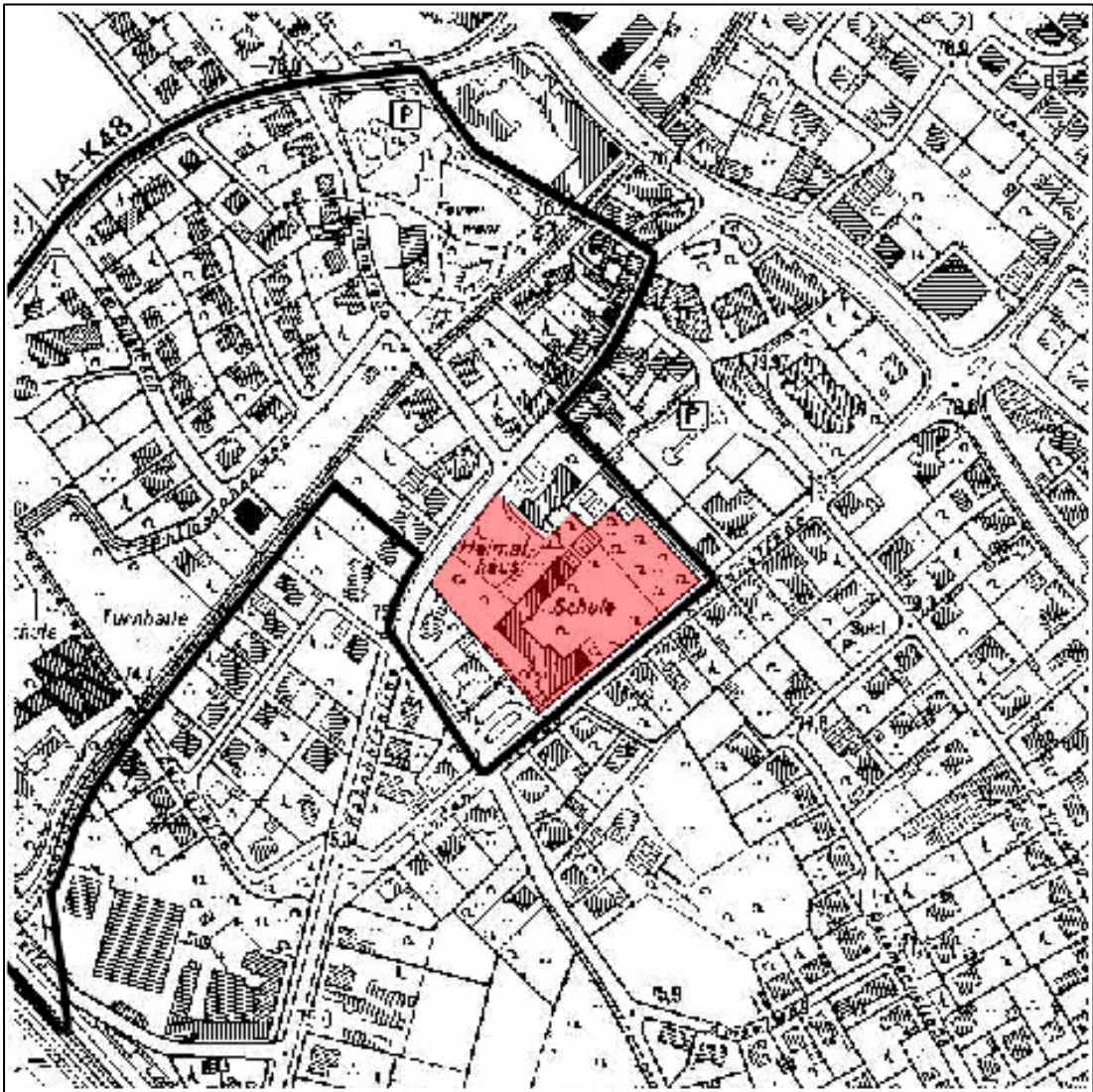
Neben der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist auch die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird. Der heute gültige Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt das gesamte Bebauungsplangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule bzw. öffentliche Verwaltung) dar. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert werden, so dass dieser Bereich zukünftig als Wohnbaufläche ausgewiesen wird.

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren wird die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB, i. d. F. vom 23.09.2004) in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, i. d. F. vom 25.03.2002) als Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in diesen Umweltbericht integriert (siehe auch Punkt 7).

Die Gesamtfläche des Änderungsgebietes beträgt ca. 0,96 ha.

Die genaue Lage und die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes ist der Bestandskarte (Maßstab 1:500, Plan Nr. 191/1) im Anhang des Umweltberichtes zu entnehmen.

Das Büro Raum & Form, Büro für Grünplanung und Umweltentwicklung in Coesfeld wurde von der Firma Voss + Graue, Generalbau GmbH & Co. KG, Bahnhofsallee 36, 48653 Coesfeld-Lette, als Vorhabenträger, mit der Erstellung des Umweltberichtes beauftragt.



(Bebauungsplangebiet – Lage im städtischen Raum , ohne Maßstab)

2 INHALT DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 Bebauung

Es ist geplant das Gelände der ehemaligen Johanneschule überwiegend in eine allgemeine Wohngebietsfläche aus Einzel- und Doppelhäusern mit entsprechenden privaten Außenräumen (Gartenbereiche) umzuwandeln. Die neue Wohnbebauung soll durch zwei Stichstraßen (verkehrsberuhigte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung) von der Lindenallee und einer Stichstraße (verkehrsberuhigte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung) von der Bahnhofsallee aus erschlossen werden. Am Ende der Stichstraßen befinden sich Wendehämmer an denen neue öffentliche Fußwege anschließen. Die neue Fußwege haben ferner Anschluss an den bestehenden angrenzenden öffentlichen Fußweg, der außerhalb östlich des Plangebietes liegt. Des weiteren ist ein öffentlicher Fußweg im Südenosten, entlang der Lindenstraße in einem vorhandenen öffentlichen Grünstreifen, geplant. Die vorhandene Hainbuchen-Schnitthecke in diesem Bereich wird entfernt, da der geplante Fußweg genau entlang der vorhandenen Grenze verlaufen soll. Die gesamten neuen öffentlichen Fußwege sollen aus einer wassergebundenen Decke hergestellt werden.

Die vorhandene öffentlich begehbare Grünfläche (Festplatz), nordwestlich des Heimathauses Lette, wird in seiner Grundform und Lage geringfügig verändert und als Parkanlage mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ ausgewiesen und soll somit weiterhin für öffentliche Veranstaltung nutzbar bleiben. Eine vorhandene Gedenktafel und ein vorhandener Bildstock sollen erhalten bleiben. Es ist allerdings vorgesehen für beide Elemente einen neuen Standort auszuwählen. Die vorhandene Baumgruppe, aus überwiegend Linden mit der darunter liegenden Rasenfläche, im Nordosten wird um ca. die Hälfte reduziert, da an dieser auch neues Bauland entstehen soll. Die Restfläche wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und steht räumlich in Zusammenhang mit dem Festplatz. Die vorhandene Hainbuchen-Schnitthecke in diesem Bereich, entlang des angrenzenden Fußweges soll ebenfalls erhalten bleiben. Des weiteren sollen der Neubebauung einige vorhandene Einzelbäume weichen. Eine vorhandene Baumreihe in Ost-West-Richtung (Linden), ca. in der Mitte des Plangebietes, bleibt überwiegend erhalten.

Zum Ausgleich des baulichen Eingriffes sind folgende Maßnahmen geplant:

- Anpflanzung von 6 großkronigen heimischen standortgerechten Laubbäumen westlich der vorhandenen öffentlichen Grünfläche (Festplatz).
- Anpflanzung von heimischen standortgerechten Laub-Schnittgehölzhecken in Teilbereichen auf den privaten Grundstücken und im Bereich der öffentlichen Grünfläche.
- Anpflanzung von 22 mindestens Klein- bis mittelgroßen Laub- und Obstbäumen auf den privaten Grundstücken (pro 250 m² Grundstücksfläche ein Baum).
- Befestigung von privaten PKW-Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Materialien, wie z. B. Rasenfugenpflaster oder wassergebundener Decke.

Die Fläche teilt sich gemäß der Planung wie folgt auf:

Überbaute Grundstücksfläche (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß BauNVO)	3.150,60 m ²	32,98 %
Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen)	595,00 m ²	6,22 %
Öffentliche Fußwege	324,00 m ²	3,39 %
Private Grünfläche (Gärten)	2.100,40 m ²	21,99 %
Private festgesetzte Schnitthecken	202,00 m ²	2,11 %
Vorhandene Mauern in privaten Grünflächen	9,00 m ²	0,09 %
Öffentliche Grünfläche	3.156,00 m ²	33,03 %
Gedenktafel, Bildstock in öffentlicher Grünfläche	7,00 m ²	0,07 %
Vorhandene Schnitthecke in öffentlicher Grünfläche	9,00 m ²	0,09 %
Festgesetzte Schnitthecken in öffentlicher Grünfläche	3,00 m ²	0,03 %
Gesamte Gebietsfläche	9.556,00 m²	100,00 %

Das Maß der baulichen Nutzung für die Neubebauung ist wie folgt geplant:

Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	
(+ 50 % Überschreitung gemäß BauNVO)		
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	I	
Geschoßflächenzahl	0,6	
Bauweise	ED	(Einzel- und Doppelhäuser)
Dachform/Dachneigung	SD 25° - 45°	(nur Satteldächer)
Traufhöhe als Höchstgrenze	3,75 m	
Firsthöhe als Höchstgrenze	9,50 m	

Das geplante Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an die Bebauungsstruktur der vorhandenen angrenzenden Bebauung.

2.2 Erschließung /Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Projektgebietes soll über die Lindenstraße und die Bahnhofsallee erfolgen.

Die neue Wohnbebauung soll durch zwei Stichstraßen (verkehrsberuhigte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung) von der Lindenallee und einer Stichstraße (verkehrsberuhigte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung) von der Bahnhofsallee aus erschlossen werden. Am Ende der Stichstraßen befinden sich Wendehämmer an denen neue öffentliche Fußwege anschließen. Die neue Fußwege haben ferner Anschluss an den bestehenden angrenzenden öffentlichen Fußweg, der außerhalb östlich des Plangebietes liegt. Des weiteren ist ein öffentlicher Fußweg im Südosten, entlang der Lindenstraße in einem vorhandenen öffentlichen Grünstreifen, geplant.

Die Anbindung des Geländes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Coesfelder Straße (B 474), nordöstlich dem alten Kirchplatz und der Johanneskirche im Dorfkern.

Das anfallende Schmutzwasser soll über das vorhandene öffentliche Kanalsystem in der Bahnhofsallee und der Lindenstraße beseitigt werden. Zu der Möglichkeit das Niederschlagswasser ortsnah versickern zu lassen können vom Abwasserwerk der Stadt Coesfeld noch keine konkreten Aussagen gemacht werden, da keine genauen Aussagen zu bestehenden Bodenverhältnissen (Bodengutachten) vorliegen. Sollte eine gemeinwohlverträgliche Versickerung von Niederschlagswasser für das gesamte Bebauungsplangebiet nicht möglich sein, so ist, laut Abwasserwerk der Stadt Coesfeld, das Niederschlagswasser in die vorhandene Mischwasserkanalisation einzuleiten. In der Bahnhofsallee besteht zusätzlich die Möglichkeit, über ein vorhandenes Trennsystem, das Niederschlagswasser auch separat abzuführen. Genaue Aussagen zu der möglichen Realisierung dieser Möglichkeit der Niederschlagswasserbeseitigung liegen bisher nicht vor.

Durch den ehemals vorhandenen Schulbetrieb ist das Änderungsgebiet mit weiteren Versorgungseinrichtungen (Strom, Wasser, Gas, Telefon, Löschwasserentnahmestellen in erforderlicher Nähe etc.) ausgestattet.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND FESTSETZUNGEN

Der **Gebietsentwicklungsplan** für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – weist das Änderungsgebiet und die angrenzenden Bereiche als Wohnsiedlungsbereiche aus.

Neben der Änderung des Bebauungsplanes „Am Brühlbach“ ist auch die 59. Änderung des **Flächennutzungsplanes** erforderlich, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird. Der heute gültige Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt das gesamte Bebauungsplangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule bzw. öffentliche Verwaltung) dar. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert werden, so dass dieser Bereich zukünftig als Wohnbaufläche ausgewiesen wird.

Der **vorhandene Bebauungsplan Nr. 7 „Am Bühlbach“** weist das Änderungsgebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule aus.

Laut der **Radwanderkarte/Radelpark Münsterland, Kreis Coesfeld** ist die an das Änderungsgebiet angrenzende Bahnhofsallee als Radroute im Radelpark Münsterland ausgewiesen. In Richtung Dorfkern hat diese Route Anschluss an die Sandstein-Route, die als überregionaler Radwanderweg ausgewiesen ist.

Laut mündlicher Auskunft von Herrn Grömping am 24.08.2004, Untere Landschaftsbehörde, Kreis Coesfeld, existieren für das Änderungsgebiet, aus der Sicht von Natur und Landschaft, keine Schutzgebietsausweisungen oder sonstige Festsetzungen, die z. B. in Landschaftsplänen, Biotopkataster, Baumschutzsatzungen etc. dargestellt sein könnten.

Laut mündlicher Auskunft von Herrn Bohlinger am 24.08.2004, Untere Wasserbehörde, Kreis Coesfeld, existieren für das Änderungsgebiet, aus der Sicht der Wasserwirtschaft, ebenfalls keine Schutzgebietsausweisungen oder sonstige Festsetzungen, z. B. Ausweisung als Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet etc.. Der Grundwasserflurabstand beträgt, nach Auswertung des entsprechenden Kartenmaterials, in diesem Bereich 0 - 3 m.

4 BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE

Der südliche Teil des Änderungsgebietes wurde in der Vergangenheit als Schulgelände genutzt. Der nördliche Teil wird weiterhin als öffentlich begehbarer Grünfläche genutzt.

Das Schulgelände wird geprägt durch das zusammenhängende Schulgebäude, einen geschotterten Stellplatzbereich im Westen mit einer angrenzenden öffentlich begehbarer Grünfläche entlang der Bahnhofsallee, einen zusammenhängenden asphaltierten Schulhof im Osten mit einer Baumreihe aus überwiegend alten Linden. Daran angrenzend ist eine Baumgruppe aus alten Linden auf einer Rasenfläche mit einem gepflasterten Sitzbereich vorhanden. Aufgrund des Sturmtiefs „Kyrill“ im Januar 2007 müssen voraussichtlich einige der vorhandenen Bäume aus den vorgenannten Bereichen entfernt werden, da sie nicht mehr die notwendige Standsicherheit aufweisen und somit eine Gefahrenquelle darstellen. Es ist von den zuständigen Stellen geplant die zu fallenden Bäume durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen. Ferner sind entlang des Schulgebäudes einige Pflanzbeete und Rindenmulchflächen vorhanden. Die Pflanzbeete sind überwiegend mit nicht standortgerechten Ziersträuchern und bodendeckenden Gehölzen bepflanzt. Entlang der östlichen und südöstlichen Gebietsgrenze verläuft eine standortgerechte Schnitthecke aus Hainbuche und Weißdorn. Ferner befinden sich im nordöstlichen Eckbereich (Standort Recyclingcontainer) zwei weitere standortgerechte Schnittheckenelemente aus Rotbuche und Weißdorn. Im Westen, entlang der Grenze der vorhandenen Einfamilienhäuser, ist eine ca. 1,85 m hohe Mauer und ein Sichtschutzzaun aus Holzelementen vorhanden. Das gesamte Schulgelände unterlag, aufgrund des Schulbetriebes, einer hohen anthropogenen Nutzung.

Die öffentlich begehbarer Grünfläche grenzt im Nordwesten unmittelbar an das Schulgebäude und an das benachbarte Heimathaus an. Die Fläche ist überwiegend geprägt durch eine große Schnittgrasfläche. In den Randbereichen sind einige kleinere lineare Pflanzbeete mit überwiegend standortfremden Gehölzen und 4 kleinere Einzelbäume vorhanden. Ferner ist eine Gedenktafel für die Gefallenen der Weltkriege und ein Bildstock vorhanden. Hinter der Gedenktafel befindet sich ein größerer Einzelbaum. Zur Erschließung der Fläche ist ein Fußweg aus einer wassergebundene Decke angelegt.

Nordöstlich des Baumhaines verläuft im angrenzenden Raum ein öffentlicher Fußweg, der eine Verbindung zwischen der Bahnhofsallee und der Lindenstraße herstellt. Im angrenzenden Straßenraum der Lindenstraße, ist entlang der südlichen Gebietsgrenze, eine Baumreihe aus alten Linden vorhanden. Als angrenzende Bebauungsstruktur ist im Norden das Heimathaus von Lette und ein Flachdachbau der Telekom, Süden und Osten überwiegend Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern mit Gärten zu nennen. Im Nordwesten, entlang der Bahnhofsallee, sind ebenfalls Einfamilienhäuser vorhanden, in denen neben der Wohnnutzung auch kleinere Betriebe (Sonnenstudio, Malerbetrieb) installiert wurden. Im Südwesten grenzt eine Bushaltestelle an. Durch die lockere Bebauung im Nordosten besteht eine Blickbeziehung zur Johanneskirche im angrenzenden Dorfkern.

4.1 Schutzgut Mensch

Eine Wohnbebauung ist im Änderungsgebiet nicht vorhanden. Die angrenzende Wohnbebauung außerhalb des Änderungsgebietes liegt im Bereich der Bahnhofsallee und der Lindenstraße jeweils auf der anderen Straßenseite. Im Bereich des angrenzenden Fußweges im Nordosten ist die Wohnbebauung sehr lückenhaft, so dass von hier eine Blickbeziehung auf die Johanneskirche im Ortskern gegeben ist. Lediglich im Südwesten grenzt die Wohnbebauung unmittelbar an das Änderungsgebiet an. Die Grenzbebauung der Garagen, eine ca. 1,85 m hohe Stein-Mauer sowie Holz-Sichtschutzelemente sind in diesem Bereich vorhanden und bieten den Bewohnern eine gewisse Schutzfunktion gegen Lärmeinwirkung und bieten Blickschutz.

Das Gelände wurde überwiegend als Schulgelände genutzt. Außerhalb der Schulzeit wurden einige Räumlichkeiten der Schule gelegentlich durch die Letteraner Bevölkerung genutzt (z. B. für Bürgerversammlungen). Die an das Schulgebäude angrenzende öffentlich

begehbare Grünfläche wird für Dorffeste und andere größere öffentliche Veranstaltungen als Versammlungsort genutzt. Von diesen temporären Veranstaltungen gehen entsprechende Lärmimmissionen und sonstige Immissionen aus, die auf die benachbarten Bewohner entsprechend einwirken. Die Fläche steht auch in enger Verbindung mit dem direkt angrenzenden Heimathaus. Die in die Grünfläche integrierte Gedenktafel mit dem angrenzenden Bildstock wird von Fremden und Einheimischen als Aufenthaltspunkt angenommen. Die in der unmittelbaren Nähe zur Gedenktafel aufgestellten Sitzbänke laden zum längeren Verweilen ein. Somit besitzt die Grünfläche auch eine Bedeutung als Erholungsort. Ferner wird die Grünfläche durch die ausgewiesene Radroute des Radelparks Münsterland entlang der angrenzenden Bahnhofsallee gestreift.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schulgelände und die öffentlich begehbare Grünfläche sind anthropogen stark beeinflusst. Der Anteil der versiegelten Flächen (Gebäude, Pflaster, Schotter etc.) beträgt ca. die Hälfte der Gesamtfläche des Änderungsgebietes. Die versiegelten Flächen haben keinen Wert als Lebensraumfunktion.

Als auffälligster Biototyp ist die alte Baumgruppe mit der angrenzenden Baumreihe aus ca. 30 Linden und einer einzeln stehenden Blutbuche zu nennen. Aufgrund des Nutzens für die heimische Vogel- und Insektenwelt und den Stammdurchmesser der Linden von ca. 50 cm und der Blutbuche, mit einem Stammdurchmesser von ca. 80 cm, ist die Biotopfunktion dieser Bäume als hoch anzusehen. Daneben sind noch weitere 12 Einzelbäume/Baumgruppen, mit einem Stammdurchmesser von 10 bis 40 cm vorhanden. Deren Biotopfunktion ist als mittel einzustufen. Aufgrund des Sturmtiefs „Kyrill“ im Januar 2007 müssen voraussichtlich einige der vorhandenen Bäume aus den vorgenannten Bereichen entfernt werden, da sie nicht mehr die notwendige Standsicherheit aufweisen und somit eine Gefahrenquelle darstellen. Es ist von den zuständigen Stellen geplant die zu fallenden Bäume durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen. Ferner sind die vorhandenen Schnitthecken, im östlichen Grenzverlauf, ebenfalls mit einer mittleren Biotopfunktion zu bewerten. Die Schnitttrassenflächen und die anderen Pflanzbeete, mit überwiegend standortfremder Vegetation, besitzen eine geringe Biotopfunktion.

Schutzgebiete, geschützte Biotope oder FFH- bzw. Vogelschutzgebiete etc. sind im Änderungsgebiet bzw. in dem angrenzenden Bereich nicht vorhanden.

Nach Auskunft des Naturschutzbundes (Nabu) Coesfeld befinden sich keine seltenen geschützte Vogelarten im Änderungsgebiet bzw. sind bekannt. Während der Bestandsaufnahme des Nabu wurde lediglich die alte Baumgruppe aus Linden als Dolen-Schlafplatz festgestellt. Dolen gehören allerdings nicht zu den geschützten bzw. seltenen Vogelarten. Die Erhaltung von Lebensräumen für die Dolen hat jedoch eine gewisse Bedeutung, da ein Drittel des gesamtdeutschen Dolenbestandes in Nordrhein-Westfalen vorkommt (mündliche Mitteilung Herr Lütke-Sunderhaus 30.08.2004).

4.3 Schutzgut Boden

Im Untergrund des Änderungsgebietes und in den angrenzenden Bereichen stehen sandige Böden an, die tiefhumos sind. Die Sande sind entstanden aus dem Sand der Niederterrasse (Diluvium) und liegen teilweise über Sandmergel (O. Kreide). Als Bodentyp ist der Plaggenesch vertreten. Plaggenesche haben tiefhumose Oberböden und sind durch Plaggendüngung entstanden (BODENKARTE AUF DER GRUNDLAGE DER BODENSCHÄTZUNG; 1973). Plaggenesche gehören zu den anthropogenen, also durch menschliche Tätigkeit, geprägten Böden. Aufgrund ihrer Entstehung durch die historische Bewirtschaftungsform (Plaggenwirtschaft) werden sie als kulturgeschichtlich bedeutend angesehen (BUNDESVERBAND BODEN 2001).

Im Änderungsgebiet ist die oberste Bodenschicht zum größten Teil überbaut und versiegelt. Durch die starke anthropogene Nutzung und Veränderungen der oberen Bodenstrukturen wurden Bodenprofile und Bodeneigenschaften durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen zerstört bzw. verändert. D. h. das Potential als Lebensraum für Bodenorganismen ist bereits stark eingeschränkt.

Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Boden sind im Änderungsgebiet nicht bekannt und werden auch nicht vermutet. Ferner sind keine Bodendenkmäler im Änderungsgebiet bekannt.

Allerdings ergab eine Untersuchung des befestigten Schulhofes, das das Befestigungsmaterial Teer beinhaltet (PAK-Belastung). Wie mit diesem Material umgegangen werden kann, z .B. Einbau unter versiegelten Flächen oder Entsorgung, wird noch näher geklärt (THUME 2004, Aktenmerk Nr. 4 vom 13.08.2004).

4.4 Schutzgut Wasser / Gewässer

Im Änderungsgebiet gibt es keine Gewässer. Der Grundwasserflurabstand beträgt, nach Auswertung des entsprechenden Kartenmaterials, in diesem Bereich 0 - 3 m.

4.5 Schutzgut Klima / Luft

Gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung weist das Änderungsgebiet einen höheren Versiegelungsgrad durch die Bebauung und andere befestigte Flächen auf. Emissionen wurden im Änderungsgebiet durch die Heizungsanlage im Schulgebäude und durch das schulbedingte Verkehrsaufkommen verursacht. Als Kaltluftentstehungsgebiet für den Frischluftaustausch hat der Bereich keine Bedeutung.

Generell beeinflussen Bebauungsstrukturen Luftaustauschbahnen und können zu Horizontabschirmungen führen. Versiegelte Flächen haben auch klimatische Folgen (Aufheizung, Veränderung der Luftzirkulation, Schwankungen des Temperatenausgleiches, etc.). Ferner bringen verringerte Vegetationsbedeckungen eine Abnahme der Luftfilterung, eine verminderte Verdunstung und eine geringere Luftfeuchte mit sich. Speziell die vorhandenen Bäume im Änderungsgebiet ermöglichen eine zusätzliche Filterung der Luftschadstoffe und tragen zum Ausgleich des Mikroklimas bei (siehe beispielsweise FLL 1990).

Konkrete Daten zur Klimafunktion der Flächen lagen nicht vor.

4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Grundsätzlich wird das Ortsbild als Arrangement aus der strukturellen Zusammensetzung eines Ortes und ortsbildprägenden Elementen (Gebäude, Straßen, Einfriedungen, Vegetation) erlebt und erfahren, die zusammen ein „harmonisches Ganzes“ ergeben. Das ästhetisch ansprechende Bild eines Ortes spielt eine wichtige Rolle für die Wohnqualität und die Identifikation der Bewohner mit dem Ort.

Das Änderungsgebiet befindet sich in der Ortslage von Lette, in der Nähe des Ortskernes, und ist umgeben von einer lockeren Bebauung aus überwiegend Einfamilienhäusern mit angrenzenden Gärten. Das zusammenhängende lang gestreckte Schulgebäude hebt sich durch seine Form, im Vergleich zu der umgebenden Bebauung, heraus. Die Höhe und die Materialwahl des Schulgebäudes orientiert sich allerdings an die der umgebenden Bebauung. Generell kann gesagt werden, dass sich das Schulgelände mit seinen vorhandenen Vegetationsstrukturen und die öffentlich begehbbare Grünfläche in das umgebende Ortsbild einfügen und sich als ortstypisch darstellen.

Das Landschafts- und Ortsbild ist bedeutsam für das visuelle Natur- und Landschaftserlebnis, das bei der Erholung in der Landschaft bzw. im Ortsgefüge eine Rolle spielt und sorgt für die Orientierung in und der Identifikation mit einem Landschafts- bzw. Stadtraum. Es ist wichtig für die Entwicklung eines Heimatgefühls und sorgt für die Imagebildung einer Region.

Die Beschreibung des Landschafts- Ortsbildes beinhaltet die Bewertung der Landschaft im Hinblick auf ihre *Strukturvielfalt*, *Naturnähe* sowie *Eigenart* und *Ersetzbarkeit*.

Das Änderungsgebiet ist stark anthropogen geprägt und besitzt generell eine geringe Strukturvielfalt. Durch die vorhandenen ortsbildprägenden Baumpflanzungen wird die *Strukturvielfalt* jedoch aufgewertet.

Die *Naturnähe* eines Gebietes wird am Grad des menschlichen Einflusses gemessen. Diese ist im Bereich des Projektgebietes aufgrund anthropogener Prägung als gering anzusehen.

Die *Eigenart* innerhalb des Projektgebietes ist stark anthropogen geprägt Die schulische Bebauung ist dem städtischen Umfeld angepasst und fügt sich in das Ortsbild ein. Generell kann die Eigenart des Projektgebietes ebenfalls nur als gering angesehen werden.

Die *Ersetzbarkeit* des Landschafts- bzw. Ortsbildes ist sehr differenziert zu betrachten. Während z. B. das Landschaftsbild einer Agrarlandschaft relativ leicht wiederherstellbar ist, sind z. B. Baum- und Strauchbestände sowie naturnahe Feldgehölze und Wälder nur sehr schwer ersetzbar und folglich besonders schutzwürdig. Die Ersetzbarkeit der vorhandenen Biotoptypen ist unterschiedlich zu bewerten. Während z. B. die Rasenflächen und Ziergehölzflächen als leicht ersetzbar einzustufen sind, sind die vorhandenen standortgerechten heimischen Einzel- und Gruppenbaumpflanzungen (z. B. Lindenhain) schwerer ersetzbar.

4.7 Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Bauvorhaben eingeschränkt werden könnte.

Als Kulturgut im Änderungsbereich ist die vorhandene Gedenktafel für die Gefallenen der Weltkriege und ein Bildstock im Bereich der vorhandenen öffentlich begehbaren Grünfläche zu nennen. Andere besondere Kulturgüter, wie z. B. Bau- oder Bodendenkmäler, sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden bzw. bekannt.

Sachgüter umfassen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen im Änderungsgebiet, die sich innerhalb des vorhandenen Schulgebäudes und im Außenraum sowie in der öffentlich begehbaren Grünfläche befinden. Besondere Sachgüter sind nicht vorhanden bzw. bekannt.

4.8 Voraussichtliche Entwicklung der Umwelt ohne die Änderung des Bebauungsplanes (Nullvariante)

Ohne die geplante Änderung des Bebauungsplanes würde voraussichtlich das Schulgebäude mit dem dazugehörigen Außenraum nicht weiter für den Schulbetrieb genutzt werden und ein Leerstand könnte die Folge sein. Ohne einen entsprechenden Unterhaltungsaufwand würden die Gebäude mit der Zeit verfallen und die Vegetationsflächen würden sich, entsprechend der natürlichen Sukzession, zu naturnahen Vegetationsflächen entwickeln. Der befestigte Schulhofbereich könnte evtl. als allgemeine Stellplatzfläche genutzt werden. Die bebauten und versiegelten Flächen weisen generell kein ökologisches Entwicklungspotential mehr auf.

Die vorhandene öffentlich begehbare Grünfläche würde voraussichtlich in ihrem Erscheinungsbild erhalten werden, da sie eine gewisse Erholungsfunktion besitzt und eine

Bedeutung als Versammlungsort für die Letteraner Bevölkerung besitzt. Die angrenzende Schotterfläche, die bisher als PKW-Stellplatzfläche für den Schulbetrieb genutzt wird, würde voraussichtlich weiter als allgemeine Stellplatzfläche genutzt werden können.

Die vorhandenen Einzelbäume würden sich weiter entwickeln und könnten so ihren Biotopwert weiter steigern. Der vorhandene Baumhain aus Linden im nordöstlichen Bereich könnte erhalten bleiben und eine Einschränkung als Dolennistplatz wäre nicht zu erwarten. Aufgrund des Sturmtiefs „Kyrill“ im Januar 2007 müssen voraussichtlich einige der vorhandenen Bäume aus den vorgenannten Bereichen entfernt werden, da sie nicht mehr die notwendige Standsicherheit aufweisen und somit eine Gefahrenquelle darstellen. Es ist von den zuständigen Stellen geplant die zu fällenden Bäume durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Generell würde sich die Entwicklung der Ortslage an dieser Stelle auf eine reine Bestandssicherung beschränken, was eine Verlagerung der angestrebten Wohnbebauung an eine andere Stelle im Stadtgebiet bedeuten könnte.

Nach den generellen Zielsetzungen des Gebietsentwicklungsplanes (GEP) für den Siedlungsbereich hat die Inanspruchnahme ungenutzter Bauflächen und die Widernutzung brachgefallener Flächen innerhalb der Ortslagen Vorrang vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen.

5 VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSSTE UMWELTMERKMALE DURCH DIE PLANUNG

Mit der Realisierung der vorgesehenen Planung sind verschiedene Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter zu erwarten. Die wichtigsten Auswirkungen werden nachfolgend aufgeführt und bewertet. Dabei werden die in der Umweltprüfung als erforderlich erachteten Fachgutachten bzw. Fachbeurteilungen (hier insbesondere die Eingriffsregelung) berücksichtigt. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um insbesondere daraus abschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich bzw. Ersatz erheblicher negativer Umweltauswirkungen ableiten zu können.

5.1 Mögliche Auswirkungen auf den Menschen

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und andere Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Stadtbild und Barrierewirkung) von Bedeutung.

Zusätzliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes nur in einem geringen Umfang zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass sich die bisherige Lärmpegel durch den Pausenbetrieb etc. (Lärmimmission) für die angrenzenden Bewohner, durch die geplante Folgenutzung (Allgemeines Wohngebiet), sogar eher verringern werden. Das Verkehrsaufkommen könnte sich durch Besucherverkehr, Anlieferungsverkehr etc. und die damit verbundenen Immissionen leicht erhöhen. Der Schadstoffausstoß von anlagebedingten Anlagen (Heizungsanlagen etc.) wird voraussichtlich nur geringfügig über dem jetzigen Wert liegen, da sich das Gebäudevolumen bzw. die Anzahl der Einzelbaukörper erhöhen wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in den Neubauten neue umweltfreundliche Anlagen, die auf dem neuesten Stand der Technik sind, zum Einbau kommen. Der Einbau von weiteren umweltfreundlichen Technologien, z. B. Sonnenkollektoren, würde zu einer nachhaltigen Energiewirtschaft beitragen. Über sonstige Immissionen liegen keine Informationen vor.

Auf das Bebauungsplangebiet selbst wirken u. a. Immissionen aus der angrenzenden Bebauung und dem angrenzenden Straßenverkehr (aus Heizungsanlagen, Schadstoffausstoß aus PKW's etc.) ein.

Belastende Altlasten im Boden des Bebauungsplangebiet sind nicht bekannt.

Das Ortsbild wird sich durch die Entfernung einiger Großbaumstrukturen geringfügig nachteilig verändern. Es sind jedoch neue grünplanerische Maßnahmen an anderen Stellen im Bebauungsplangebiet geplant, die das Ortsbild wieder aufwerten. Der Verlust des Schulgebäudes bedeutet keine nachteilige Veränderung im Ortsbild, weil dafür eine andere ortsbildprägende Folgenutzung geplant ist. Durch die geplante Erschließungsstruktur durch Stichstraßen mit angrenzenden Fußwegen und der angrenzenden öffentlichen Grünfläche entsteht ein verkehrsberuhigter und attraktiver Wohnbereich, der die Barrierewirkung des ehemaligen Schulgebäudes, zwischen Bahnhofsallee und Lindenstraße, auflöst.

Die positive Wahrnehmung von Grünstrukturen im Bebauungsplangebiet, speziell in der öffentlichen Grünfläche und im Bereich des Baumhaines aus Linden, wird durch den Verlust von Großbaumstrukturen geringfügig abnehmen. Als Ausgleich dafür sind jedoch Baumneupflanzungen in diesen Bereichen und auf den privaten Grundstücken geplant.

Die Ausweisung der vorhandenen öffentlich begehbaren Grünfläche zu einer offiziell ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ hat keine negativen Auswirkungen. Die Fläche soll weiterhin von den ortsansässigen Vereinen und Verbänden für öffentliche Veranstaltungen genutzt werden können. Gegenüber dem jetzigen Zustand bzw. Nutzung ist keine Veränderung durch die Planung für die neuen und angrenzenden Bewohner zu erwarten. Die Sicherstellung des Immissionsschutzes wird für

die Festplatznutzung im Rahmen des durchzuführenden Erlaubnisverfahren nach Gaststättenrecht geprüft.

Zusätzliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind somit durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes nur in einem geringen Umfang zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

5.2 Mögliche Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Die vorhandene Gedenktafel und der vorhandene Bildstock als vorhandene Kulturgüter im Änderungsgebiet werden zwar umgesetzt aber erhalten, so dass für diesen Bereich keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Über die weitere Verwendung der vorhandenen Sachgüter besteht zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage der Stadt Coesfeld. Es ist jedoch vorstellbar, dass z. B. ein Teil der Schuleinrichtung zur Wiederverwendung zwischengelagert wird. Das vorhandene Stein/Beton-Abbruchmaterial der Gebäude ist eventuell als Recyclingschotter für den Unterbau der neuen Pflasterflächen etc. geeignet.

Da im Bebauungsplangebiet keine besonderen Kultur- und Sachgüter vorhanden bzw. bekannt sind, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

5.3 Mögliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschafts-/Ortsbild

5.3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für das Änderungsgebiet existieren aus der Sicht von Natur und Landschaft keine Schutzgebietsausweisungen (z. B. FFH-Gebiet etc.) oder sonstige Festsetzungen (z. B. Baumschutzsatzungen etc.).

Aufgrund des vorhandenen hohen Versiegelungsgrades, der starken anthropogenen Nutzung und der relativ naturfernen Vegetationsstrukturen, mit Ausnahme der Einzelbäume und der Baumgruppe, des Änderungsgebietes ist davon auszugehen, dass die geplante Umgestaltung des Geländes keine langfristigen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut hat. Denn die bedeutenden Vegetationsstrukturen sollen zum größten Teil erhalten bleiben und neue Vegetationsstrukturen (z. B. Neuanpflanzung von Einzelbäumen, Schnitthecken etc.) geschaffen werden. Die Fläche der vorhandenen begehbarer öffentlichen Grünfläche soll überwiegend erhalten und zu einer öffentlichen Parkanlage mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ ausgewiesen und durch neue Baumpflanzungen aufgewertet werden.

Es ist davon auszugehen, dass der Lebensraum für die heimische Tierwelt (Singvögel, Insekten etc.) nur temporär eingeschränkt wird und das während der Bauphase (durch Schall, Staub, Lärm) Verdrängungseffekte im Änderungsgebiet und aus den umliegenden Gärten in die weiteren Gärten der Nachbarschaft, Grünflächen, etc. auftreten. Nach der Bauphase ist davon auszugehen, dass die betroffenen Tierarten in das Änderungsgebiet zurückkehren und somit die tierische Artenvielfalt nicht reduziert wird. Des Weiteren findet kein Verlust von Lebensraum für seltene bzw. geschützte Vogelarten statt, da in der Bestandsaufnahme und durch den Naturschutzbund (Nabu) Coesfeld keine entsprechenden Arten gesichtet wurden bzw. bekannt sind. Der kartierte Dolen-Schlafplatz im Lindenhain wird um 9 Linden reduziert, bleibt aber überwiegend in seinem Bestand erhalten. Aufgrund des Sturmtiefs „Kyrill“ im Januar 2007 müssen voraussichtlich einige der zu erhaltenden Bäume aus den vorgenannten Bereichen entfernt werden, da sie nicht mehr die notwendige Standsicherheit aufweisen und somit eine Gefahrenquelle darstellen. Es ist von den zuständigen Stellen geplant die zu fallenden Bäume durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die baubedingten Auswirkungen (z. B. Störung der Tierwelt durch Lärm), die anlagebedingten Auswirkungen (z. B. Beseitigung von hochwertigen Lebensräumen) und

die betriebsbedingten Auswirkungen (z. B. zusätzliches Verkehrsaufkommen) können für das Schutzgut als nicht erheblich bzw. nachhaltig negativ angesehen werden. Durch die Neubebauung werden, bis auf die Fällung von einigen Bäumen, überwiegend geringwertige Biotope in Anspruch genommen, die jedoch durch neue Vegetationsstrukturen wieder ausgeglichen werden können. Die Beseitigung von 9 Linden aus dem Baumhain wird als mittlerer Eingriff in das Schutzgut Flora bewertet.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Populationen der „Besonders geschützten“ oder „Streng geschützten“ Arten gemäß § 42 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

Bezüglich der biologischen Vielfalt ist für das Bebauungsplangebiet eine insgesamt unerhebliche Bedeutung anzusetzen.

Weitergehende floristische und faunistische Untersuchungen erscheinen nicht notwendig.

5.3.2 Schutzgut Boden

Durch die anthropogene Vorbelastung des Änderungsgebietes ist die Funktionsfähigkeit der Bodenschicht durch Ober- und Unterbodenabtrag, Versiegelung etc. in vielen Bereichen zerstört bzw. verändert. D. h. das Potential als Lebensraum für Bodenorganismen ist bereits stark eingeschränkt. Ferner sind z. B. Schadstoffeinträge durch das bisherige Verkehrsaufkommen und durch Pestizideinsatz bei Pflegemaßnahmen zu vermuten. Die geplante Neubebauung wird überwiegend auf den vorhandenen versiegelten Flächen errichtet. Der bauliche Eingriff in unversiegelte Flächen ist relativ gering. Dafür finden an anderer Stelle Entsiegelungsmaßnahmen vorhandener versiegelter Flächen statt.

Im Bebauungsplangebiet kann der Boden im Bereich der vorhandenen und geplanten Versiegelung durch den Bau von Straßen, Wegen oder Plätzen und der Überbauung durch neue Gebäude, keine seiner Funktionen im Naturhaushalt mehr übernehmen, weil das ursprüngliche Bodenprofil abgetragen ist.

Die Versiegelung verhindert einen Austausch von Luft und Wasser zwischen dem Boden und den ihn umgebenden Umweltmedien sowie eine Besiedlung mit Bodenfauna und -flora. Durch die Änderung der Bodenstruktureigenschaften in diesen versiegelten Bereichen ändert sich der Bodenwasserhaushalt, es geht Infiltrationsfläche verloren (vgl. Schutzgut Wasser / Gewässer) und die biologische Aktivität im Boden wird ausgeschaltet.

Die geplante neue Versiegelung in relativ ungestörten Bodenbereichen bedeutet eine weitere Inanspruchnahme und Störung von offenen Bodenstrukturen sowie den Verlust des Bodens als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Die baubedingten Auswirkungen (z. B. Abtrag des Oberbodens, Bodenverdichtung im Baustellenbereich), die anlagebedingten Auswirkungen (z. B. zusätzliche Versiegelung der Bodenfläche) und die betriebsbedingten Auswirkungen (z. B. Schadstoffeintrag in den Boden) können für das Schutzgut als nicht erheblich bzw. nachhaltig negativ angesehen werden. Die Beurteilung berücksichtigt die bereits starke allgemeine anthropogene Vorbelastung des Gebietes und die geringe Inanspruchnahme von offenen Bodenstrukturen. Ferner wird die geplante Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien auf den privaten neuen PKW-Stellplätze und die Gestaltung der öffentlichen neuen Fußwege mit einer wassergebundenen Decke positiv bewertet, da dadurch zumindest noch geringfügige Bodenfunktionen erhalten werden.

Insgesamt wird sich der Versiegelungsgrad des Bodens durch die geplante Wohnbebauung, gegenüber dem Bestand, im Plangebiet verringern.

Im Änderungsbereich sind keine Böden bekannt, die sich durch besondere Naturnähe, Seltenheit oder Standortbedingungen (Böden mit Wert- und Funktionselementen besonderer Bedeutung) auszeichnen.

Verunreinigungen des Bodens können bei Einhaltung von Schutz- und Sicherheitsvorschriften vermieden werden.

Gemäß der vorliegenden Informationen werden keine belasteten Bodenflächen überplant. Ein separat zu erstellendes Bodengutachten könnte genauere Aussagen zu den bestehenden Bodenverhältnissen, Versickerungsmöglichkeiten etc. liefern.

Verunreinigungen des Bodens können bei Einhaltung von Schutz- und Sicherheitsvorschriften vermieden werden. Ferner können durch Vermeidung unnötiger Versiegelungen und Bindung an ökologische Bauweisen Eingriffe in das Schutzgut Boden vermindert werden.

5.3.3 Schutzgut Wasser / Gewässer

Im Änderungsgebiet werden keine Gewässer verändert oder in ihrer Abflusssituation beeinträchtigt.

Aufgrund der vorhandenen anthropogenen Vorbelastung ist die Grundwasserneubildung bereits eingeschränkt. Das Niederschlagswasser der vorhandenen Dachflächen und einiger versiegelter Flächen wird in das vorhandene Kanalsystem im angrenzenden Straßenraum eingeleitet. Ferner sind z. B. Schadstoffeinträge durch das bisherige Verkehrsaufkommen und durch Pestizideinsatz bei Pflegemaßnahmen zu vermuten.

Der geologische Untergrund im Projektgebiet besteht aus Sand, der aufgrund seines generell hohen Feinkornanteils normalerweise eine gute Wasserdurchlässigkeit bzw. Versickerung ermöglicht. Zu beachten ist jedoch, dass das Grundwasser im Änderungsgebiet evtl. sehr dicht unter der Erdoberfläche anstehen kann und somit könnte die Versickerungsfähigkeit des Bodens eingeschränkt sein. Die Erstellung eines separaten Bodengutachtens könnte weitere Aufschlüsse über die Versickerungsfähigkeit des Bodens liefern.

Das anfallende Schmutzwasser der Neubebauung soll über das vorhandene öffentliche Kanalsystem in der Bahnhofsallee und der Lindenstraße beseitigt werden. Zu der Möglichkeit das Niederschlagswasser ortsnah versickern zu lassen können vom Abwasserwerk der Stadt Coesfeld noch keine konkreten Aussagen gemacht werden, da keine genauen Aussagen zu bestehenden Bodenverhältnissen (Bodengutachten) vorliegen. Sollte eine gemeinwohlverträgliche Versickerung von Niederschlagswasser für das gesamte Bebauungsplangebiet nicht möglich sein, so ist, laut Abwasserwerk der Stadt Coesfeld, das Niederschlagswasser in die vorhandene Mischwasserkanalisation einzuleiten. In der Bahnhofsallee besteht zusätzlich die Möglichkeit, über ein vorhandenes Trennsystem, das Niederschlagswasser auch separat abzuführen. Genaue Aussagen zu der möglichen Realisierung dieser Möglichkeit der Niederschlagswasserbeseitigung liegen bisher nicht vor. Grundsätzlich wäre eine ortsnah Versickerung des Niederschlagswassers im Bebauungsplangebiet positiv zu bewerten, da dies zur unmittelbaren Grundwasserneubildung beiträgt.

Zur Minimierung des geplanten baulichen Eingriffes sollen private PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien und neue öffentliche Fußwege mit einer wassergebundenen Decke gestaltet werden.

Die baubedingten Auswirkungen (z. B. mögliche Verunreinigungen durch unsachgemäße Handhabung von Betriebsstoffen), die anlagebedingten Auswirkungen (z. B. Verminderung der Grundwasserneubildung) und die betriebsbedingten Auswirkungen (z. B. Schadstoffeintrag in das Grundwasser) können für das Schutzgut als nicht erheblich bzw. nachhaltig negativ angesehen werden. Da sich der Versiegelungsgrad im Bebauungsplangebiet durch die Neuplanung insgesamt verringert, hat dies eine positive Auswirkung auf die Grundwasserneubildungsrate.

Aufgrund des gestiegenen Umweltbewusstseins privater Bauherren ist davon auszugehen, dass die chemischen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sich nicht weiter erhöhen werden.

Verunreinigungen des Grundwassers können bei Einhaltung von Schutz- und Sicherheitsvorschriften vermieden werden.

5.3.4 Schutzgut Klima / Luft

Das Mikroklima im Bebauungsplangebiet wird sich, im Vergleich zum Bestand, durch die geplante Wohnbebauung voraussichtlich kaum verändern, da keine zusätzlichen negativen Faktoren zu erwarten sind. Negative Auswirkungen durch Staubimmissionen sind temporär während der Bauphase möglich. Ansonsten sind keine weiteren Schadstoffeinträge zu erwarten.

Die geplanten Maßnahmen für die Grünflächen, z. B. Anpflanzung von neuen heimischen standortgerechte Bäume, ermöglichen eine Filterung der Luftschadstoffe und tragen zum Ausgleich bzw. Verbesserung des Mikroklimas bei. Ferner wirkt sich der Erhalt von vorhandenen Vegetationsstrukturen positiv auf die Produktion von Frischluft und das Kleinklima aus. Zusätzlich haben die Vegetationsstrukturen eine staubmindernde Wirkung auf die Umgebungsluft. Durch die geplanten Neuanpflanzungen und den Erhalt von Vegetationsstrukturen wird die geplante Beseitigung von vorhandenen Vegetationsstrukturen mehr oder weniger ausgeglichen. Ferner kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Vegetationsflächen ihren bisherigen positiven Effekt für das Schutzgut behalten werden.

Bei den Emissionen ist eventuell mit einem leichten Anstieg aus den zusätzlichen Feuerungsanlagen der neuen Wohngebäude und durch ein eventuell leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen zu rechnen. Generell kann davon ausgegangen werden, dass das Schutzgut nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung und der geplanten grünplanerischen Maßnahmen ist der zusätzliche Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft als gering anzusehen.

Aufgrund der vorhandenen anthropogenen Nutzung ist das Schutzgut bereits vorbelastet und es kann davon ausgegangen werden, dass das Schutzgut durch die geplanten Maßnahmen nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

5.3.5 Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild

Das Änderungsgebiet erhält, im Vergleich zu der Bestandssituation, durch die geplante Neubebauung eine kleinteiligere Bauungs- und Außenraumstruktur. Die geplante bauliche Anpassung in der Höhe zu den angrenzenden Wohngebäuden und die geplante Fassaden- und Dachgestaltung bedeutet eine Integration der Neubauten in den vorhandenen Ortsbereich. Der Erhalt des Festplatzes als öffentliche Parkanlage, in seiner leicht veränderten Grundform, ermöglicht weiterhin die Nutzung von öffentlichen Veranstaltungen. Ferner kann davon ausgegangen das der Bereich seine Erholungsfunktion für Erholungssuchende behält. Durch die geplante westliche Neubebauung in diesem Bereich, in Verbindung mit der geplanten Neuanpflanzung von standortgerechten heimischen Großbäumen sowie dem Erhalt der Gedenktafel und des Bildstockes entsteht ein ortsbildprägender öffentlicher Platzbereich.

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen in Verbindung mit der Neugestaltung der Außenräume sowie dem überwiegenden Erhalt der ortsbildprägenden Bäume ist davon auszugehen, dass sich das neue Bauvorhaben in das Ortsbild einfügt und keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut absehbar sind.

5.4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Sekundäre Auswirkungen (Wechselwirkungen) kommen erst bei der Umsetzung der Planung zum Tragen. Sekundäre Auswirkungen (Wechselwirkungen) sind z. B. die Verringerung des Lebensraumes von Tier- und Pflanzenarten, die Herabsetzung der Grundwasserneubildung und –speicherung, die Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulation, die Beeinträchtigung als Lebens- und Erholungsraum.

Sekundäre Auswirkungen (Wechselwirkungen) sind durch die Realisierung der Planung im Änderungsgebiet, aufgrund der der anthropogenen Vorbelastung, nicht bzw. nur in einem geringen Ausmaß zu erwarten. Erhebliche Wechselwirkungen sind nicht absehbar.

6 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen sind vorzusehen.

Im aktuellen Stand der vorbereitenden Planung sind folgende Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter vorgesehen:

Schutzgut Mensch

- Erhalt des Festplatzes in seiner ungefähren bisherigen Lage als öffentliche Parkanlage als Veranstaltungs- und Erholungsort.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Weitestgehende Erhaltung von ortsbildprägenden Bäumen und anderen Vegetationsstrukturen.

- Schutz vorhandener Bäume, indem zu versiegelnde Flächen außerhalb vorhandener Kronenbereiche angeordnet werden.

- Für die Entfernung von standortgerechten Gehölzstrukturen, Rasenflächen und gärtnerisch genutzten Grünflächen sollen neue gleichwertige Strukturen festgesetzt werden:

- Neue festgesetzte Grünstrukturen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. nachzupflanzen. Die Vorgaben der DIN-Normen 18915, 18916 und 18920 sowie die Richtlinien für die Anlage von Straßen (Teil: Landschaftspflege -RAS-LP 4-) sind zu berücksichtigen.

Insbesondere sollte dabei Folgendes beachtet werden:

Das Grundstück ist im gesamten Kronenbereich der vorhandenen Bäume vor Beginn der Baumaßnahmen dauerhaft einzuzäunen. Die Einzäunung ist während der gesamten Arbeiten zu unterhalten. Die Einzäunung darf erst für die Gestaltung der Grünanlagen nach Beendigung der Bauarbeiten entfernt werden. Im umzäunten Bereich sind die Lagerung von Materialien, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Falls eine Nachpflanzung erforderlich wird, ist der Wert des Baumes oder des Gehölzes nach einer gerichtlich anerkannten Methode durch einen unabhängigen Gutachter zu ermitteln.

Die Ersatzpflanzung muss auf dem gleichen Grundstück oder in unmittelbarer Nähe erfolgen. Dabei sind Maßnahmen zu wählen, die dem vom Gutachter ermittelten, ökologischen und finanziellen Wert entsprechen. Die Anpflanzungen sind durch eine Fachfirma innerhalb der nächsten Pflanzperiode umzusetzen. Alle anfallenden Kosten trägt der Verursacher des Schadens. Der Gutachter sowie alle Maßnahmen sind mit der Stadt Coesfeld abzustimmen.

1) Öffentliche Grünfläche

(gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 20, Nr. 25a und 25b BauGB)

Auf den öffentlichen Grünfläche ist die Anlage von gärtnerisch gestaltete Grünflächen zulässig. Die Flächen sind mit einer vegetationsfähigen Oberfläche (z. B. mit Bäumen, Sträuchern, Rasen, Stauden etc.) dauerhaft herzurichten und zu pflegen.

Ferner sind mindestens 6 Stück großkronige Einzelbäume mit der folgenden standortgerechten Art und Pflanzqualität anzupflanzen, zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen:

- 1) Tilia platyphyllos (Sommer-Linde);
Hochstamm 18-20 cm, 3 x v., m. Db.

2) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß §9(1) Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 20 BauGB)

Neue Einzelbäume

Auf den Privatgrundstücken sind, pro 250 m² Grundstücksfläche, klein- bis mittelkronige Laubbäume oder Obstgehölze als Einzelbäume mit der Pflanzqualität, Hochstamm 18 – 20 cm StU, 4 x v., m. Db, anzupflanzen, zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen:

Pflanzliste Laubbäume als Einzelbäume:

1. *Pyrus calleryana* `Chanticleer´ (Stadtbirne),
Hochstamm 18 – 20 cm StU, 4 x v., m. Db.
2. *Acer campestre* `Elsrijk´ (Feld-Ahorn)
Hochstamm 18 – 20 cm StU, 4 x v., m. Db.
3. *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere)
Hochstamm 18 – 20 cm StU, 4 x v., m. Db.
4. *Sorbus aucuparia* (Vogelbeerbaum)
Hochstamm 18 – 20 cm StU, 4 x v., m. Db.
5. *Acer platanoides* `Emerald Queen´ (Spitzahorn),
Hochstamm 18 – 20 cm StU, 4 x v., m. Db.
6. *Tilia cordata* `Rancho´ (Kleinkronige Winter-Linde)
Hochstamm 18 – 20 cm StU, 3 x v., m. Db.
7. *Carpinus betulus* `Fastigiata´ (Säulen-Hainbuche)
Hochstamm 18 – 20 cm StU, 4 x v., m. Db.
8. *Sorbus aria* `Magnifica´ (Mehlbeere)
Hochstamm 18 – 20 cm StU, 4 x v., m. Db.
9. *Sorbus aria* `Lutescens´ (Mehlbeere)
Hochstamm 18 – 20 cm StU, 4 x v., m. Db.
10. *Acer platanoides* `Columnare´ (Spitzahorn),
Hochstamm 18 – 20 cm StU, 3 x v., m. Db.
11. *Acer platanoides* `Olmstedt´ (Spitzahorn),
Hochstamm 18 – 20 cm StU, 3 x v., m. Db.

Neue Schnitthecken

Die auf den Privatgrundstücken und auf der öffentlichen Grünfläche festgesetzten Schnitthecken sind aus den folgenden Arten und der Pflanzqualität anzupflanzen, zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen:

- 1) *Carpinus betulus* (Hainbuche);
Heckenpflanze 80-100 cm, 2 x v., ohne Ballen
- 2) *Fagus sylvatica* (Rotbuche);
Heckenpflanze 80-100 cm, 2 x v., ohne Ballen
- 3) *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn);
Strauch verpflanzt, 3 Triebe, 100-150 cm, ohne Ballen
- 4) *Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster)
Heckenpflanze 60-100 cm, 2 x v., ohne Ballen

Neue Grünflächen gärtnerisch gestaltet (Zier- und Nutzgarten strukturarm)

Auf den Privatgrundstücken ist die Anlage von gärtnerisch gestaltete Grünflächen zulässig. Die Flächen sind mit einer vegetationsfähigen Oberfläche (z. B. mit Bäumen, Sträuchern, Rasen, Stauden etc.) dauerhaft herzurichten und zu pflegen.

Anmerkung:

Die Eingriffsbilanzierung im Anhang ergibt, eine vollständige Kompensation der Beeinträchtigungen durch den baulichen Eingriff.

Schutzgut Boden

- Vermeidung unnötiger Versiegelungsmaßnahmen. D. h. z. B. Erhaltung unversiegelter Bereiche (z. .B. Rasenfläche unter restlichem Lindenhain) und Gestaltung der neuen öffentlichen Fußwege aus einer wassergebundenen Decke.
- Festsetzungen von baulich zulässigen Obergrenzen für den maximal möglichen Versiegelungsgrad innerhalb der Bebauungsplanfläche.
- Einhaltung gängiger Schutzmaßnahmen nach entsprechenden Richtlinien und DIN-Normen (DIN 18915, DIN 18920 etc.) während der Bauphase

Schutzgut Wasser / Gewässer

- Zur weiteren Grundwasserneubildung in dem Bebauungsplangebiet sollen die neuen PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material gestaltet werden.
- Einleitung des Schmutzwassers in das vorhandene Kanalsystem.
- Sofern die Bodenverhältnisse es zulassen, sollte möglichst eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen zum Zwecke der Grundwasserneubildung vorgenommen werden. Sollte eine gemeinwohlerträgliche Versickerung von Niederschlagswasser für das gesamte Bebauungsplangebiet nicht möglich sein, so ist das Niederschlagswasser über die vorhandenen Kanalisationsanschlüsse abzuleiten.

Schutzgut Klima / Luft

- Einbau von modernen Feuerungsanlagen in die neuen Wohngebäude.
- Überwiegender Erhalt von staubmindernden und Frischluft spendenden Vegetationsstrukturen, die sich somit positiv auf das Kleinklima auswirken.
- Die Neupflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen ermöglicht eine weitere Filterung der Luftschadstoffe und trägt zum Ausgleich bzw. Verbesserung des Mikroklimas bei.

Schutzgut Landschafts – / Ortsbild

- Bauliche Vorgaben zur Einfügung in das vorhandene Ortsbild in Verbindung mit grünplanerischen Festsetzungen (z. B. Bauhöhenbeschränkung, Erhalt und Neuanpflanzung von Vegetationsstrukturen).

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Erhalt der vorhandenen Gedenktafel und des Bildstockes in der öffentlichen Parkanlage.
- Im Bebauungsplan werden Festsetzungen formuliert, die regeln, wie bei eventuellen besondern Funden von Kultur- und Sachgütern zu verfahren ist.

7 BILANZIERUNG DES EINGRIFFES

Zur Einschätzung des Eingriffs und Berechnung der Kompensationsflächen wird mit dem von der LANDESREGIERUNG NRW (1996) vorgelegten Schema ein vereinfachtes Bewertungsverfahren angewendet. Es dient der Zusammenstellung und Aufbereitung des Abwägungsmaterials, kann jedoch die sorgfältige Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht ersetzen. Durch die Anwendung dieses Bewertungsmodells lassen sich nur Aussagen über den Wert von Flächen für den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild erzielen, während die abiotischen Faktoren nicht eingeschätzt werden können.

Das vorliegende Bewertungsverfahren basiert auf der Grundlage von Biotoptypen, denen jeweils ein festgesetzter Grundwert (A) zugeordnet wird, der vor allem von den Faktoren Seltenheit und Wiederherstellbarkeit abgeleitet ist. Wird eine Fläche nach dem Eingriff in ihrem Biotoptyp verändert, wird der Grundwert des zu erwartenden Biotoptyps (P) zugrunde gelegt. Durch Korrekturfaktoren können atypische Ausprägungen von Biotoptypen angemessen berücksichtigt werden. Eine tabellarische Gegenüberstellung des Ausgangszustands (Bestand) und des Zustands gemäß den geplanten Maßnahmen (Planung) des Bebauungsplans erlaubt dann die Eingriffsbilanzierung (siehe dazu die Tabellen im Anhang).

Als Grundlage für den Ausgangszustand des Bebauungsplangebietes diente die Plangrundlage zum Bestand des Vermessungsbüros Pölling, Coesfeld, sowie der Bestandsaufnahme durch das Büro Raum & Form, Coesfeld, aus dem Jahre 2004.

Ergebnis:

Die im Zuge der Planung vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen reichen im ihrem Umfang aus, um den neuen baulichen Eingriff im Bebauungsplangebiet vollständig zu kompensieren. Das Ergebnis der Eingriffsbilanzierung im Anhang ergibt, in der Gegenüberstellung zwischen Bestand und Planung, einen Überschuss von **48,20 Ökopunkten**.

Dadurch kann der geplante bauliche Eingriff mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen als ausgeglichen angesehen werden.

8 ALTERNATIVEN

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes liegt in der Nutzungsänderung bzw. Reaktivierung vorhandener baulicher Anlagen und folgt so dem Gebot des Bodenschutzes, wonach die Reaktivierung bereits bebauter Flächen der Inanspruchnahme von bisherigen Freiflächen vorzuziehen ist.

Eine Betrachtung von Alternativen kam nicht in Betracht, da der Rat der Stadt Coesfeld die Aufgabe des Schultriebes und eine mögliche Nachfolgenutzung des Geländes der ehemaligen Johannesschule a. als Wohnbaufläche beschlossen hat.

Des weiteren führt die betrachtete Planung im Endergebnis zu keiner erheblichen oder nachhaltigen Beeinflussung der Umwelt.

9 BESCHREIBUNG DES VORGEHENS BEI DER UMWELTPRÜFUNG, HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN

Die Umweltprüfung erfolgte auf der Basis der geltenden Gebietsentwicklungs- und Landschaftsplanung sowie der angegebenen Unterlagen, Behördeninformationen und Beteiligung von Naturschutzinstitutionen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen traten nicht auf. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben bei den einzelnen Schutzgütern, wie z. B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen und allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität nicht eindeutig beschrieben werden. Fehlende Angaben oder Daten zu einzelnen Schutzgütern und sich hieraus ergebende Konsequenzen für die Beurteilung von Beeinträchtigungen sind in den jeweiligen Kapiteln angeführt. Darüber hinaus traten keine Probleme auf.

Ansonsten werden im Rahmen der Umweltprüfung, grundsätzlich und soweit vorhanden, technische Verfahren angewendet, die den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Zur Einschätzung des Eingriffes und Berechnung der Kompensationsflächen wird mit dem von der LANDESREGIERUNG NRW (1996) vorgelegten Schema („Arbeitshilfe für die Bauleitplanung – Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“) ein vereinfachtes Bewertungsverfahren angewendet. Eine tabellarische Gegenüberstellung des Ausgangszustands und des Zustands gemäß den geplanten Maßnahmen des Bebauungsplans erlaubt dann die Eingriffsbilanzierung (siehe dazu die Tabellen im Anhang). Die Eingriffsbilanzierung wurde in den Umweltbericht integriert.

10 ÜBERWACHUNGSMASSNAHMEN (MONITORING) BEI DER UMSETZUNG DER PLANUNG

Erhebliche Umweltauswirkungen sind bei der Realisierung der Maßnahmen im geplanten Bebauungsplanverfahren nicht zu erwarten. Somit ist auch keine Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen erforderlich.

11 ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Coesfeld plant die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 im Ortsteil Lette, im Bereich des vorhandenen Geländes der Johannesschule, zwischen Lindenstraße und Bahnhofsallee, da der Schulbetrieb an dieser Stelle eingestellt werden soll. Das Schulgelände wird zur Zeit geprägt durch das zusammenhängende Schulgebäude, einen geschotterten Stellplatzbereich im Westen mit einer angrenzender öffentlich begehbarer Grünfläche entlang der Bahnhofsallee, einen zusammenhängenden asphaltierten Schulhof im Osten mit einer Baumreihe aus alten Einzelbäumen und einer daran angrenzenden Baumgruppe aus alten Linden auf einer Rasenfläche.

Aufgrund des Sturmtiefs „Kyrill“ im Januar 2007 müssen voraussichtlich einige der vorhandenen Bäume aus den vorgenannten Bereichen entfernt werden, da sie nicht mehr die notwendige Standsicherheit aufweisen und somit eine Gefahrenquelle darstellen. Es ist von den zuständigen Stellen geplant die zu fällenden Bäume durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Als Folgenutzung ist eine Neubebauung des Geländes mit einem Allgemeinen Wohngebiet mit entsprechenden privaten Gartenbereichen durch einen privaten Investor geplant. Die vorhandene öffentlich begehbare Grünfläche, südwestlich des Heimathauses Lette, und die vorhandene Baumgruppe aus Linden sollen zum größten Teil erhalten bleiben.

Die Gesamtfläche des Änderungsgebietes beträgt ca. 0,96 ha.

Nach Auskunft der Untere Landschafts- und Wasserbehörde, Kreis Coesfeld, existieren für das Änderungsgebiet, aus der Sicht von Natur und Landschaft sowie der Wasserwirtschaft, keine Schutzgebietsausweisungen oder sonstige Festsetzungen. Der Grundwasserflurabstand beträgt, nach Auswertung des entsprechenden Kartenmaterials, in diesem Bereich 0 - 3 m. Nach Auskunft des Naturschutzbundes (Nabu) Coesfeld befinden sich keine seltenen geschützte Vogelarten im Änderungsgebiet bzw. sind bekannt. Während der Bestandsaufnahme des Nabu wurde lediglich die alte Baumgruppe als Dolen-Schlafplatz festgestellt. Dolen gehören allerdings nicht zu den geschützten bzw. seltenen Vogelarten. Ferner sind keine Bodendenkmäler im Änderungsgebiet bekannt.

Der Eingriff in Natur- und Landschaft gem. § 4 LG NW kann, aufgrund der geplanten Festsetzungen im Geltungsbereich des B- Planes, kompensiert werden. D. H. der Verlust von Biotopen kann innerhalb des Änderungsgebietes ausgeglichen werden. Das Ergebnis der Eingriffsbilanzierung ist im Anhang zum Umweltbericht dargestellt. Die durchgeführte naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung ergibt, das nach Fertigstellung des neuen Bauvorhabens ein Überschuss von Ökopunkten, gegenüber des Bestands, vorhanden ist. Dadurch kann der geplante bauliche Eingriff mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen als ausgeglichen angesehen werden.

Sekundäre Auswirkungen (Wechselwirkungen) kommen erst bei der Umsetzung der Planung zum Tragen. Sekundäre Auswirkungen (Wechselwirkungen) sind z. B. die Verringerung des Lebensraumes von Tier- und Pflanzenarten, die Herabsetzung der Grundwasserneubildung und -speicherung, die Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulation, die Beeinträchtigung als Lebens- und Erholungsraum. Sekundäre Auswirkungen (Wechselwirkungen) sind durch die Realisierung der Planung im Änderungsgebiet, aufgrund der der anthropogenen Vorbelastung, nicht bzw. nur in einem geringen Ausmaß zu erwarten. Erhebliche Wechselwirkungen sind nicht absehbar.

Gesamtbewertung des Umweltberichtes

Als Gesamtergebnis dieses Umweltberichtes lässt sich festhalten, dass durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (z. B. Boden, Wasser, Natur- und Landschaft, Mensch) zu erwarten sind.

12 QUELLENVERZEICHNIS

12.1 Literatur

BAUGB (2004): Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004, Deutscher Taschenbuch Verlag, Beck Texte, 38. Auflage, Stand 01. Juli 2005

BNatSchG (2002): Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 25.03.2002, Deutscher Taschenbuch Verlag, Beck Texte, 38. Auflage, Stand 01. Juli 2005

BUNDESVERBAND BODEN (Hrsg.) (2002): Bodenschutz in der Bauleitung. Vorsorgeorientierte Bewertung. BVB-Materialien Bd. 6. Berlin.

FLL – FORSCHUNGSGESELLSCHAFT LANDSCHAFTSENTWICKLUNG LANDSCHAFTSBAU E.V. (Hrsg.)(1990): Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen, 50 Seiten. Bonn

LANDESREGIERUNG NRW (Hrsg.) (1999): Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft – Bewertungsrahmen für die Straßenplanung. Düsseldorf

LG – Landschaftsgesetz (2000): Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft in Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000, Deutscher Taschenbuch Verlag, Beck Texte, 38. Auflage, Stand 01. Juli 2005

THUME (2004): Architekturbüro Gerold Thume, Aktenvermerk Nr. 4 vom 13.08.2004, Coesfeld

12.2 Kartenverzeichnis

Bodenkarte auf der Grundlage der Bodenschätzung, M 1:5000, 1973. Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen

Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster, 1998 (Maßstab 1:50.000)

Radwanderkarte – Radelpark Münsterland, Kreis Coesfeld, 1. Auflage, Stand 2001. Bielefeld, Bielefelder Verlagsanstalt

12.3 Gesprächspartner

Herr Grömping mdl., Kreis Coesfeld, Untere Landschaftsbehörde, August 2004

Herr Bohlinger mdl., Kreis Coesfeld, Untere Wasserbehörde, August 2004

Her Lüdtk-Sunderhaus mdl., Naturschutzbund (Nabu), Coesfeld, August 2004

13 VERFASSERERKLÄRUNG

Dieser Umweltbericht wurde ausgearbeitet von Raum & Form, Büro für Grünplanung und Umweltentwicklung, Dipl.-Ing. LandschaftsArchitket Helmut Nowak, Coesfeld.

Coesfeld, Februar 2007

Coesfeld, den.....

Coesfeld, den.....

.....
Unterschrift Auftraggeber

.....
Unterschrift Auftragnehmer
Herr Dipl.-Ing. H. Nowak
- LandschaftsArchitekt -

A Ausgangszustand des Änderungsgebietes

**9. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Am Bühlbach" und 59. Änderung FNP,
Coesfeld-Lette (9.556,00 m²)
Planungsstand 22.02.2007**

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen- Nr. (laut Plan)	Code	Biotoptyp (entspr. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächen- wert (Sp 4 x Sp 7)
1 Versiegelte oder teilversiegelte Flächen, Rohböden							
1.1 Versiegelte Flächen							
31	1.1	Schulgebäude	1.471,00	0	1	0	0,00
32	1.1	Garagengebäude	39,00	0	1	0	0,00
33	1.1	Mauer	5,00	0	1	0	0,00
34	1.1	Mauer	4,00	0	1	0	0,00
35	1.1	Gedenktafel	5,00	0	1	0	0,00
61	1.1	Bildstock	2,00	0	1	0	0,00
18	1.1	Schulhoffläche asphaltiert	1.758,00	0	1	0	0,00
19	1.1	Pflaster- und Plattenflächen	67,00	0	1	0	0,00
20	1.1	Pflaster- und Plattenflächen	10,00	0	1	0	0,00
21	1.1	Pflaster- und Plattenflächen	22,00	0	1	0	0,00
22	1.1	Pflaster- und Plattenflächen	4,00	0	1	0	0,00
23	1.1	Pflaster- und Plattenflächen	10,00	0	1	0	0,00
24	1.1	Pflaster- und Plattenflächen	127,00	0	1	0	0,00
25	1.1	Pflaster- und Plattenflächen	112,00	0	1	0	0,00
26	1.1	Pflaster- und Plattenflächen	17,00	0	1	0	0,00
27	1.1	Pflaster- und Plattenflächen	9,00	0	1	0	0,00
28	1.1	Pflaster- und Plattenflächen	94,00	0	1	0	0,00
1.3 Schotter-, Kies-, Sandflächen							
29	1.3	Schotterfläche	848,00	1	1	1	848,00
30	1.3	Wassergebundene Wegefläche in öffentl. Grünfläche	173,00	1	1	1	173,00
52	1.3	Rindenmulchflächen im Schulhofbereich	313,00	1	1	1	313,00
53	1.3	Rindenmulchflächen im Schulhofbereich	107,00	1	1	1	107,00
54	1.3	Rindenmulchflächen im Schulhofbereich	164,00	1	1	1	164,00
4 Grünflächen							
4.1 Zier- und Nutzgarten, strukturarm							
44	4.1	Ziergarten (Beet)	245,00	2	1	2	490,00
45	4.1	Ziergarten (Beet)	138,00	2	1	2	276,00
46	4.1	Ziergarten (Beet)	67,00	2	1	2	134,00
47	4.1	Ziergarten (Beet)	198,00	2	1	2	396,00
48	4.1	Ziergarten (Beet)	86,00	2	1	2	172,00
49	4.1	Ziergarten (Beet)	36,00	2	1	2	72,00
50	4.1	Ziergarten (Beet)	9,00	2	1	2	18,00
51	4.1	Ziergarten (Beet)	135,00	2	1	2	270,00
60	4.1	Ziergarten (Beet)	3,00	2	1	2	6,00
4.3 Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten							
36	4.3	Rasen kurz geschnitten	1.032,00	2	1	2	2.064,00
37	4.3	Rasen kurz geschnitten	206,00	2	1	2	412,00
38	4.3	Rasen kurz geschnitten	1.319,00	2	1	2	2.638,00
39	4.3	Rasen kurz geschnitten	52,00	2	1	2	104,00
40	4.3	Rasen kurz geschnitten	157,00	2	1	2	314,00
41	4.3	Rasen kurz geschnitten	7,00	2	1	2	14,00
42	4.3	Rasen kurz geschnitten	82,00	2	1	2	164,00
43	4.3	Rasen kurz geschnitten	201,00	2	1	2	402,00
59	4.3	Rasen kurz geschnitten	44,00	2	1	2	88,00
62	4.3	Rasen kurz geschnitten	50,00	2	1	2	100,00
63	4.3	Rasen kurz geschnitten	73,00	2	1	2	146,00

8 Gehölze							
8.1 Hecken, Gebüsche, Feldgehölze							
55	8.1	Schnitthecke aus Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn 1)	3,00	7	0,8	5,6	16,80
56	8.1	Schnitthecke aus Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn 1)	5,00	7	0,8	5,6	28,00
57	8.1	Schnitthecke aus Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn 1)	14,00	7	0,8	5,6	78,40
58	8.1	Schnitthecke aus Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn 1)	33,00	7	0,8	5,6	184,80
8.2 Baumgruppen, Alleen, Baumreihen, Einzelbäume							
1	8.2	Einzelbaum	28,00	8	1	8	224,00
2	8.2	Einzelbaum	20,00	8	1	8	160,00
3	8.2	Einzelbaum 3)	64,00	8	1,1	8,8	563,20
4	8.2	Einzelbaum 2)	10,00	8	0,8	6,4	64,00
5	8.2	Einzelbaum	38,00	8	1	8	304,00
6	8.2	Einzelbaum	23,00	8	1	8	184,00
7	8.2	Einzelbaum	50,00	8	1	8	400,00
8	8.2	Einzelbaum 4)	133,00	8	1,3	10,4	1.383,20
9	8.2	Einzelbaum 2)	3,00	8	0,8	6,4	19,20
10	8.2	Einzelbaum 2)	13,00	8	0,8	6,4	83,20
11	8.2	Einzelbaum 2)	7,00	8	0,8	6,4	44,80
12	8.2	Einzelbaum 2)	23,00	8	0,8	6,4	147,20
13	8.2	Einzelbaum	28,00	8	1	8	224,00
14	8.2	Einzelbaum 2)	13,00	8	0,8	6,4	83,20
15	8.2	Einzelbaum	29,00	8	1	8	232,00
16	8.2	Einzelbaum 3)	98,00	8	1,1	8,8	862,40
17	8.2	Baumgruppe (30 Stk. Linden, 1 Stk. Birke 3)	1.680,00	8	1,1	8,8	14.784,00
64	8.2	Einzelbaum 2)	11,00	8	0,8	6,4	70,40

Gesamtfläche 5) 11.827,00

Gesamtflächenwert A:
(Summe Sp 8)

30.025,80

- 1) Abwertung da Heckenhöhe kleiner als 2,00 m Höhe
- 2) Abwertung da Stammdurchmesser 7 - 20 cm beträgt
- 3) Aufwertung da Stammdurchmesser 35 - 50 cm beträgt
- 4) Aufwertung da Stammdurchmesser > 50 cm beträgt
- 5) Überschreitung der Projektgebietsgröße, da die Kronenfläche von Einzelbäumen/Baumgruppen zusätzlich berechnet wird und die Kronenflächen z. T. über die Gebietsgrenze hinausragen.

B Zustand des Änderungsgebietes gemäß den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes**9. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Am Bühlbach" und 59. Änderung FNP,****Coesfeld-Lette (9.556,00 m²)****Planungsstand 22.02.2007**

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (laut Plan)	Code	Biotoptyp (entspr. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A oder P	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
1		Versiegelte oder teilversiegelte Flächen, Rohböden					
1.1		Versiegelte Flächen					
1.1		Neue Gebäude, Terrassen etc., GRZ 0,4 + 50% Überschreitung nach BauNVO (D. h. 60% zulässige Versiegelung von der Bebauungsfläche abzüglich festgesetzter Schnitthecken und zu erhaltenden Mauern auf den Privatgrundstücken)	3.150,60	0	1	0	0,00
1.1		Neue Verkehrsflächen zur Erschließung	595,00	0	1	0	0,00
1.1		Vorhandene Mauer auf Privatgrundstück	5,00	0	1	0	0,00
1.1		Vorhandene Mauer auf Privatgrundstück	4,00	0	1	0	0,00
1.1		Vorhandene Gedenktafel, versetzt	5,00	0	1	0	0,00
1.1		Vorhandener Bildstock, versetzt	2,00	0	1	0	0,00
1.3		Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken, Rohböden					
1.3		Neue öffentliche Fußwege mit wassergebundener Decke	324,00	1	1	1	324,00
4		Grünflächen					
4.1		Zier- und Nutzgarten, strukturarm					
4.1		Neue private Ziergärten, strukturarm	2.100,40	2	1	2	4.200,80
4.3		Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten					
4.3		Öffentliche Grünfläche (Festplatz), strukturarm; abzüglich Bildstock, Gedenktafel und festgesetzter Schnitthecken	2.529,00	2	1	2	5.058,00
4.3		Vorh. Rasen unter reduzierter Baumgruppe, kurz geschnitten	627,00	2	1	2	1.254,00
8		Gehölze					
8.1		Hecken, Gebüsche, Feldgehölze					
8.1		Vorh. zu erhaltende Schnitthecke(1)	9,00	7	0,8	5,6	50,40
8.1		Neue festgesetzte Schnitthecken in Privatgärten(1)	202,00	6	0,8	4,8	969,60
8.1		Neue festgesetzte Schnitthecke in öffentlicher Grünfläche (Festplatz)(1)	3,00	6	0,8	4,8	14,40
8.2		Baumgruppen, Alleen, Baumreihen, Einzelbäume					
8.2		Vorh. Einzelbaum	28,00	8	1	8	224,00
8.2		Vorh. Einzelbaum	20,00	8	1	8	160,00
8.2		Vorh. Einzelbaum(2)	10,00	8	0,8	6,4	64,00
8.2		Vorh. Einzelbaum(2)	3,00	8	0,8	6,4	19,20
8.2		Vorh. Einzelbaum(2)	7,00	8	0,8	6,4	44,80
8.2		Vorh. Einzelbaum(2)	23,00	8	0,8	6,4	147,20
8.2		Vorh. Einzelbaum	28,00	8	1	8	224,00
8.2		Vorh. Einzelbaum(2)	13,00	8	0,8	6,4	83,20
8.2		Vorh. Einzelbaum	29,00	8	1	8	232,00
8.2		Vorh. Einzelbaum(3)	98,00	8	1,1	8,8	862,40

8.2	Vorh. Baumgruppe reduziert (21 Stk. Linden 1 Stk. Birke 3)	1.205,00	8	1,1	8,8	10.604,00
8.2	Neue festgesetzte Einzelbäume in öffentlicher Grünfläche (6 Stück), Kronendurchmesser 8,00 m	301,00	6	1	6	1.806,00
8.2	Neue festgesetzte Einzelbäume auf Privatgrundstücken (pro 250 m ² Grundstücksfläche ein klein- bis mittelgroßer Laubbaum), Kronendurchmesser 6,00 m, 22 Stück	622,00	6	1	6	3.732,00

Gesamtfläche 4) 11.943,00

Gesamtflächenwert B: 30.074,00

(Summe Sp 8)

- 1) Abwertung da Heckenhöhe kleiner als 2,00 m Höhe
- 2) Abwertung da Stammdurchmesser 7 - 20 cm beträgt
- 3) Aufwertung da Stammdurchmesser 35 - 50 cm beträgt
- 4) Überschreitung der Projektgebietsgröße, da die Kronenfläche von Einzelbäumen/Baumgruppen zusätzlich berechnet wird und die Kronenflächen z. T. über die Gebietsgrenze hinausragen.

C Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)

48,20



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 067/2007

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr
Produkt:
60.02 Bauleitplanung

Datum:
28.02.2007

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	08.03.2007	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	21.03.2007	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	29.03.2007	Entscheidung

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Bühlbach"

- Bericht über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag 1:

Das Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 2/5/2006 wird zur Kenntnis genommen. Die Niederschrift über den Erörterungstermin ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen die Anregungen der Stadtwerke Coesfeld GmbH zu berücksichtigen. Die Unterlagen wurden bereits überarbeitet.
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen die Hinweise der Brandschutzdienststelle zu berücksichtigen.
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 4:

Es wird beschlossen die Anregungen des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld zu berücksichtigen. Die Unterlagen wurden bereits überarbeitet.
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 5:

Es wird beschlossen die Anregungen der Bezirksregierung Münster (Umwelt) zu berücksichtigen. Die Unterlagen wurden bereits überarbeitet.
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 6:

Es wird beschlossen die Anregungen des Fachbereiches 70 zu berücksichtigen.
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 7

Es wird beschlossen die Anregung der Deutschen Telekom AG nicht zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigelegt.

Beschlussvorschlag 8

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Bühlbach“ -9.Änderung- und der Entwurf der Begründung werden beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist durchzuführen.

Beschlussvorschlag 9

Es wird beschlossen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit den vorliegenden Unterlagen gem. § 4 BauGB zu beteiligen.

Sachverhalt

Der Bebauungsplan sowie die Begründung und Umweltbericht wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit den wesentlichen Beteiligten diskutiert. Die eingegangenen Anregungen wurden z.T. bereits in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Sachverhalt zu 1:

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte bereits im Mai 2006. Bei dieser Veranstaltung wurden die vom Investor eingereichten Bebauungsvarianten vorgestellt und diskutiert. Einzelheiten sind aus dem beiliegenden Protokoll zu entnehmen.

Sachverhalt zu 2:

Von den Stadtwerken wird auf die Notwendigkeit der Eintragung eines weiteren Leitungsrechtes zur Sicherung einer vorhandenen Stromleitung hingewiesen. Der Bebauungsplanentwurf wurde bereits überarbeitet.

Sachverhalt zu 3:

Löschwasserversorgung:

Aus der Begründung ist zu entnehmen, dass sowohl in der „Lindenstraße“ als auch in der „Bahnhofsallee“ Trinkwasserleitungen liegen, die eine Wassermenge von 192 m³/h liefern können. Die für den Grundschutz erforderliche Wassermenge von 48 m³/h ist damit nachgewiesen. Natürliche Entnahmekquellen stehen nicht zur Verfügung.

Stichstraßen:

Aus den Planunterlagen ist eindeutig zu erkennen, dass die Länge der geplanten Stichstraßen deutlich weniger als 50 m betragen wird.

Straßenausbau:

Die neu geplanten Straßen sind als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. Bei der zukünftigen Ausgestaltung der Flächen werden die Belange von Einsatz- und Rettungsfahrzeugen berücksichtigt.

Sachverhalt zu 4:

Aufgrund der Anregungen des Abwasserwerkes wurden die Begründung, der Planentwurf und die textlichen Festsetzungen überarbeitet. Die Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens sind durch den Vorhabenträger im Rahmen der Erschließungsplanung zu konkretisieren. Die Unterlagen sind so aufgebaut, dass bei geeigneten Bodenverhältnissen eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers im Plangebiet erfolgen muss.

Die Belange werden damit berücksichtigt.

Sachverhalt zu 5:

Hinsichtlich der mit „Festplatz“ bezeichneten öffentlichen Grünfläche hat eine weitergehende Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster (früher STUA) stattgefunden. Aufgrund der Art und der geringen Anzahl der Veranstaltungen sind nach Angaben des Planungsbüros Bodem keine weiteren Maßnahmen mehr erforderlich. Die Sicherstellung des Immissionsschutzes kann durch die erforderlichen Erlaubnisverfahren nach Gaststättenrecht in Abstimmung mit der Stadt Coesfeld (Ordnungsamt) erfolgen.

Sachverhalt zu 6:

Die Zuständigkeit für die Unterhaltung der Fußwege wird auch weiterhin bei der Stadt Coesfeld verbleiben. Damit die erforderlichen Maßnahmen mit den vorhandenen Geräten durchgeführt werden können, sind die Wege mit mind. 2,30 m Breite anzulegen.

Hinsichtlich der Neuanpflanzungen von Bäumen wird ein Abstand von mind. 2,00 m zu den befestigten Flächen eingehalten.

Die erforderlichen Abstände zwischen den geplanten Fußwegen und dem „Altbaumbestand“ wird so gewählt, dass nicht tolerierbare Beeinträchtigungen für die Bäume unterbleiben. Falls erforderlich wird auf einen Teil der Fußwegeverbindung verzichtet.

Die Unterlagen werden dementsprechend überarbeitet.

Sachverhalt zu 7:

Seitens der Telekom wird der Wunsch geäußert bereits im Bebauungsplan einen Hinweis bzgl. der Verlegung von Versorgungsleitungen mit aufzunehmen.

Im Plangebiet sind ausreichend breite Verkehrsflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen können die erforderlichen Leitungen untergebracht werden. Konkrete Regelungen zur Lage, zur Koordinierung der Baumaßnahmen und hinsichtlich der erforderlichen Schutzmaßnahmen sind im Vorfeld der Bauausführung mit dem Erschließungsträger zu besprechen.

Die Stellungnahme wurde an das Planungsbüro für die Erschließung des Gebietes weitergegeben.

Sachverhalt zu 8+9

Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine weiteren Anregungen vorgebracht worden. Die öffentliche Auslegung ist mit den vorliegenden Unterlagen durchzuführen. Die Einholung der Stellungnahmen und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung zu erfolgen.

Anlagen:

Übersichtsplan

Bebauungsplanentwurf

Begründung mit Umweltbericht

Protokoll frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Stellungnahmen

Textliche Festsetzungen

Planungsskizze Variante