

**Stadt Coesfeld**

# **Umweltbericht**

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

**Entwurf**

**- Stand 25. Mai 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**

<b>1</b>	<b>PLANUNGSANLASS; VORHABEN UND ZIELSETZUNG</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>8</b>
2.1	Bebauung	8
2.2	Erschließung / Ver- und Entsorgung	9
<b>3</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE</b>	<b>11</b>
4.1	Schutzgut Mensch	11
4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	12
4.3	Schutzgut Boden	13
4.4	Schutzgut Wasser / Gewässer	13
4.5	Schutzgut Klima / Luft	13
4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	14
4.7	Kultur- und Sachgüter	14
4.8	Voraussichtliche Entwicklung der Umwelt ohne die Änderung des Bebauungsplanes (Nullvariante)	15
<b>5</b>	<b>VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSSTE UMWELTMERKMALE DURCH DIE PLANUNG</b>	<b>16</b>
5.1	Mögliche Auswirkungen auf den Menschen	16
5.2	Mögliche Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter	17
5.3	Mögliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschafts- / Ortsbild	17
5.3.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	17
5.3.2	Schutzgut Boden	18
5.3.3	Schutzgut Wasser / Gewässer	19
5.3.4	Schutzgut Klima / Luft	20
5.3.5	Schutzgut Landschafts- / Ortsbild	21
5.4	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	21
<b>6</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICHER NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>22</b>

<b>7</b>	<b>BESCHREIBUNG DER VERBLEIBENDEN ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>25</b>
<b>8</b>	<b>ALTERNATIVEN</b>	<b>26</b>
<b>9</b>	<b>BESCHREIBUNG DES VORGEHENS BEI DER UMWELTPRÜFUNG, HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN</b>	<b>27</b>
<b>10</b>	<b>ÜBERWACHUNGSMASSNAHMEN (MONITORING) BEI DER UMSETZUNG DER PLANUNG</b>	<b>28</b>
<b>11</b>	<b>BILANZIERUNG DES EINGRIFFES</b>	<b>29</b>
<b>12</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>30</b>
<b>13</b>	<b>QUELLENVERZEICHNIS</b>	<b>33</b>
<b>13.1</b>	<b>Literatur</b>	<b>33</b>
<b>13.2</b>	<b>Kartenverzeichnis</b>	<b>33</b>
<b>13.3</b>	<b>Gesprächspartner</b>	<b>33</b>
<b>14</b>	<b>VERFASSERERKLÄRUNG</b>	<b>34</b>

## **ANHANG**

### **1) Eingriffsbilanzierung zum Umweltbericht:**

**Tabelle A Ausgangszustand des Bebauungsplangebietes vom 25.05.2007**

**Tabelle B Zustand des Bebauungsplangebietes gemäß den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 25.05.2007**

**2) Bestandsplan, Plan-Nr. 194/1, vom 25.05.2007**

**3) Maßnahmenplan, Plan-Nr. 194/2, vom 25.05.2007**

## 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 angrenzenden öffentlich begehbaren Grünfläche entlang der Bahnhofsallee, einen zusammenhängenden asphaltierten Schulhof im Osten mit einer Baumreihe aus alten Einzelbäumen und einer daran angrenzenden Baumgruppe aus alten Linden (Lindhain) auf einer Rasenfläche.

Aufgrund des Sturmtiefs „Kyrill“ im Januar 2007, wurde ein von der Stadt Coesfeld beauftragter Gutachter für Baumstatik aufgefordert, eine statikintegrierte messtechnische Standsicherheitsprüfung des Lindenhains durchzuführen.

Untersucht wurde jeweils der Wurzel-Erde-Verbund an zwei Linden (siehe Bestandsplan 194/1). Die Bäume wurden mit witterungsbeständigem Farbstift nummeriert (Nr. 1 und Nr. 2). Die Untersuchung ergab, dass die Baumstämme der beiden Linden, im Vergleich zu Waldbäumen und freistehenden Stadtbäumen, geringe Stand- und Bruchsicherheitsreserven besitzen. Dies ist durch den engen Stand zu den Nachbarbäumen aufgrund zu dichter Pflanzabstände bedingt. Somit sind die Bäume, insbesondere nach weiterer geplanter Freistellung nicht mehr standsicher (SINN 2007). Nach Rücksprache mit der Stadt Coesfeld sind die Aussagen des vorgenannten Gutachtens auf die anderen Bäume im Lindenhain zu übertragen.

Der Lindenhain bestand vor dem Sturmtief aus 23 Linden. Nach dem Sturmtief haben die zuständigen Stellen bereits 3 Linden fällen lassen, da sie nicht mehr die notwendige Standsicherheit aufwiesen und somit eine Gefahrenquelle darstellten. Aufgrund des Gutachtens sollen auch die restlichen Bäume des Lindenhains gefällt werden. Eine Ersatzpflanzung für die zu fällenden Bäume ist von den zuständigen Stellen nicht an der gleichen sondern an einer anderen Stelle im Änderungsgebiet geplant. Eine Ersatzpflanzung an der gleichen Stelle würde in Konflikt mit vorhandenen unterirdischen Versorgungsleitungen der Stadtwerke Coesfeld in diesem Bereich stehen.

Aufgrund einer neuen zukünftig vorgesehenen Bebauungs- und Grünstruktur soll auch ein Großteil der anderen vorhandenen Bäume im Bereich der Johannesschule gefällt werden. Auch für diese Bäume ist eine Ersatzpflanzung an einer anderen Stelle im Änderungsgebiet geplant.

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. Das Konzept diente nachfolgend als Grundlage für das weitere Bauleitplanungsverfahren (9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Bühlbach“ und 59. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren), in dem Anfang 2007 die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, gemäß Baugesetzbuch, stattfand. Aufgrund der Auswirkungen des Sturmtiefs „Kyrill“ entstand eine neue Ausgangssituation auf dem Gelände und die zuständigen Stellen entschieden sich für eine Überarbeitung des bisherigen Planungskonzeptes. Dazu hat die Stadt Coesfeld, Fachbereich 60, ein neues Bauungs- und Grünkonzept, Stand 28.02.2007, erarbeitet. Dieses Konzept dient als Grundlage für die geplante Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7. Die entsprechende Flächennutzungsplanänderung wurde bereits im Parallelverfahren weitergeführt. Der heute gültige Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt das gesamte Bauungsplangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule bzw. öffentliche Verwaltung) dar. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend geändert werden, so dass dieser Bereich zukünftig als Wohnbaufläche ausgewiesen wird.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der, gem. §§ 2 (4) i. V. m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB (Baugesetzbuch), gesetzlich geforderten Umweltprüfung zusammen. Ferner ermittelt und bewertet der Umweltbericht die mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen. Der Inhalt und die Zusammenstellung der Daten im Umweltbericht orientieren sich an den Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB. Das Untersuchungsgebiet umfasst hauptsächlich den Änderungsbereich des Bebauungsplanes und die angrenzenden Bereiche.

Für das vorliegende Planverfahren sind unter Berücksichtigung der Planungsebene des Bebauungsplanes die folgenden in Fachgesetzen aufgeführten allgemeinen Umweltschutzziele für die entsprechenden Schutzgüter zu nennen:

#### Umweltschutzziel für das Schutzgut Mensch

Hier existieren fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z. B. Luftverunreinigung) abzielen (z. B. TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Bundesimmissionsschutzgesetz).

### Umweltschutzziel für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Landschaft/Ortsbild, Arten- und Biotopschutz

Die Beachtung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsschutzgesetz NW und in entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches geregelt. Das Ziel ist im Wesentlichen der Schutz, der Erhalt und die Aufwertung der Lebensgrundlagen für Tiere und Pflanzen sowie eines entsprechenden Landschafts-/Ortbildes. Für die Lage im besiedelten Bereich (Innenbereich) sind die Vorgaben dieser Gesetze für den Flächennutzungsplan jedoch von geringerer Bedeutung.

### Umweltschutzziel für das Schutzgut Boden und Wasser

Hier bestehen gesetzliche Vorgaben des Bundes- und Landschaftsbodengesetzes, der Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches, des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes, die zu beachten sind. Dadurch soll besonders der Schutz und die Verbesserung dieser, eigentlich nicht vermehrbaren, abiotischen Schutzgüter als Lebensgrundlage für Mensch, Tier und Pflanze erreicht werden.

### Umweltschutzziel für das Schutzgut Luft und Klima

Hier bestehen Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft, die zu beachten sind, um eine bestmöglichen Luftqualität zu erreichen. Daneben gibt es auch indirekte Vorgaben im Bundesnaturschutzgesetz und direkte Vorgaben im Landschaftsschutzgesetz NW über den Schutz von Biotopen für den Klimaschutz.

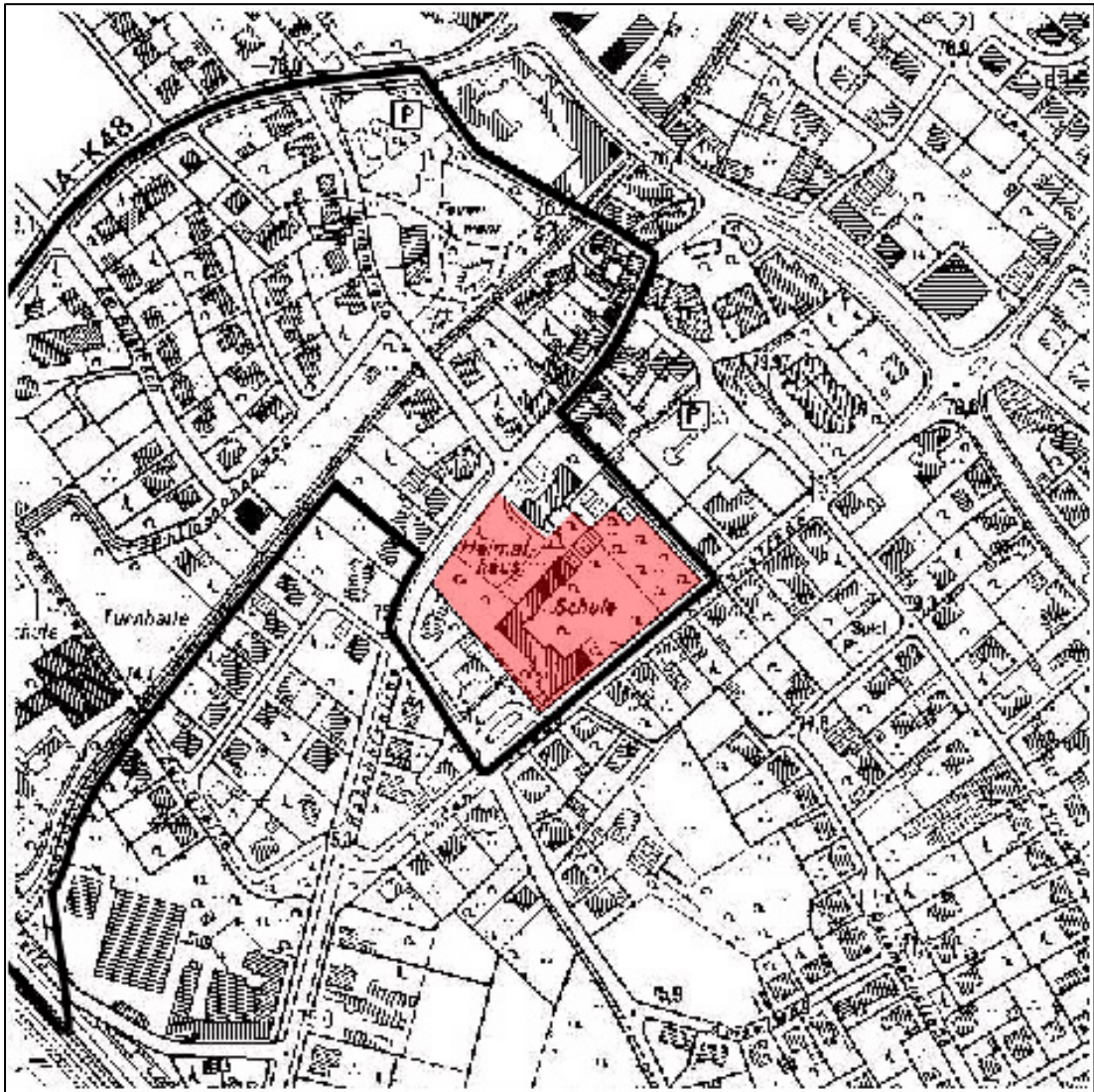
### Umweltschutzziel für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hier bestehen Vorgaben durch das Denkmalschutzgesetz, über das Bau- und Bodendenkmale unter Schutz gestellt sind.

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 11).

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. 194/1) im Anhang des Umweltberichtes zu entnehmen.



(Bebauungsplangebiet – Lage im städtischen Raum , ohne Maßstab)

## 2 INHALT DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### 2.1 Bebauung

Es ist geplant das Gelände der ehemaligen Johanneschule als Allgemeines Wohngebiet 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 aus erschlossen werden. Am Ende der Stichstraßen befinden sich Wendehämmer an denen neue öffentliche Fuß- und Radwege anschließen. Die neuen Fuß- und Radwege haben ferner Anschluss an die Bahnhofsallee. Des weiteren ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche im Südosten, entlang der Lindenstraße in einem vorhandenen öffentlichen Grünstreifen, geplant. Die vorhandene Hainbuchen-Schnitthecke in diesem Bereich wird entfernt, da die geplante Straßenverkehrsfläche genau entlang der vorhandenen Grenze verlaufen soll. Die gesamten neuen öffentlichen Fuß- und Radwege und die Straßenverkehrsfläche sollen aus einer wassergebundenen Decke hergestellt werden.

Die vorhandene öffentlich begehbare Grünfläche (Festplatz), nordwestlich des Heimathauses Lette, soll in seiner Grundform und Lage geringfügig verändert und als Grünfläche erhalten bleiben. Der Grünbereich könnte somit weiterhin für öffentliche Veranstaltungen nutzbar bleiben. Eine vorhandene Gedenktafel und ein vorhandener Bildstock sollen erhalten bleiben. Es ist allerdings vorgesehen für beide Elemente einen neuen Standort auszuwählen. Einige vorhandene Einzelbäume in diesem Bereich sollen erhalten werden.

Die vorhandene Lindenhain (23 Stück, Stammdurchmesser 35 – 50 cm) mit einer darunter liegenden Rasenfläche, im Nordosten; soll komplett entfernt werden, da die Bäume, aufgrund eines Gutachtens zur Baumstatik (erstellt nach dem Sturmtief Kyrill im Januar 2007), eine geringe Stand- und Bruchsicherheitsreserven besitzen. Eine Ersatzpflanzung an gleicher Stelle würde, laut der zuständigen Stellen, in Konflikt mit vorhandenen unterirdischen Versorgungsleitungen stehen, so dass an dieser Stelle auch neues Bauland entstehen soll. Für diese Bäume ist eine Ersatzpflanzung an einer anderen Stelle im Änderungsgebiet geplant. Nach dem Sturmtief Kyrill wurden bereits 3 Linden von den zuständigen Stellen wegen mangelnder Standsicherheit (Gefahrenquelle) gefällt. Die vorhandene Hainbuchen-Schnitthecke in diesem Bereich, entlang des angrenzenden Fußweges, soll erhalten bleiben.

Aufgrund des neuen geplanten Bebauungs- und Grünkonzeptes soll auch ein Großteil der anderen vorhandenen Einzelbäume (z. B. Spitzahorn, Eberesche, Birke, Erle, Linde, Blutbuche, 19 Stück, Stammdurchmesser 12 -80 cm) auf dem ehemaligen Schulgelände weichen. Eine Ersatzpflanzung für den Verlust der Einzelbäume ist jedoch an einer anderen Stelle im Änderungsgebiet geplant.

Zum Ausgleich des baulichen Eingriffes sind folgende Maßnahmen geplant:

- Anpflanzung von 28 großkronigen heimischen standortgerechten Laubbäumen westlich der vorhandenen öffentlichen Grünfläche (Festplatz).
- Anpflanzung von 2 großkronigen heimischen standortgerechten Laubbäumen im Bereich der Wendehämmer der neuen Stichstraßen (jeweils 1 Baum pro Wendehammer).
- Anpflanzung von heimischen standortgerechten Laub-Schnittgehölzhecken in Teilbereichen auf den privaten Grundstücken und im Bereich der öffentlichen Grünfläche.
- Anpflanzung von mindestens 27 klein- bis mittelgroßen Laub- und Obstbäumen auf den privaten Grundstücken (pro angefangene 225 m<sup>2</sup> 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	3.517,20 m <sup>2</sup>	36,81 %
-----------------------------	-------------------------	---------



(GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß BauNVO)		
Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen)	585,00 m <sup>2</sup>	6,12 %
Straßenverkehrsfläche (im Grünstreifen Lindenstraße)	138,00 m <sup>2</sup>	1,44 %
Öffentliche Fuß- und Radwege	302,00 m <sup>2</sup>	3,16 %
Private Grünfläche (Gärten)	2.344,80 m <sup>2</sup>	24,54 %
Private festgesetzte Schnitthecken	235,00 m <sup>2</sup>	2,46 %
Vorhandene Mauern in privaten Grünflächen	9,00 m <sup>2</sup>	0,09 %
Öffentliche Grünfläche	2.370,00 m <sup>2</sup>	24,80 %
Gedenktafel, Bildstock in öffentlicher Grünfläche	7,00 m <sup>2</sup>	0,07 %
Vorhandene Schnitthecke in öffentlicher Grünfläche	9,00 m <sup>2</sup>	0,09 %
Festgesetzte Schnitthecken in öffentlicher Grünfläche	39,00 m <sup>2</sup>	0,42 %
<b>Gesamte Gebietsfläche</b>	<b>9.556,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

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 erfolgen.

Die neue Wohnbebauung soll durch zwei Stichstraßen (verkehrsberuhigte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung) von der Lindenallee aus erschlossen werden. Am Ende der Stichstraßen befinden sich Wendehämmer an denen neue öffentliche Fuß- und Radwege anschließen. Die neuen Fuß- und Radwege haben ferner Anschluss an die Bahnhofsallee. Des weiteren ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche 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 Bühlbach“ ist auch die 59. Änderung des **Flächennutzungsplanes** erforderlich. 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 geändert werden, so dass dieser Bereich zukünftig als `Wohnbaufläche` ausgewiesen wird. Die entsprechende Flächennutzungsplanänderung wurde bereits im Parallelverfahren weitergeführt.

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 (Lindhain) auf einer Rasenfläche mit einem gepflasterten Sitzbereich vorhanden.

Die vorhandene Lindenhain (23 Stück, Stammdurchmesser 35 – 50 cm) mit einer darunter liegenden Rasenfläche, im Nordosten; soll komplett entfernt werden, da die Bäume, aufgrund eines Gutachtens zur Baumstatik (erstellt nach dem Sturmtief Kyrill im Januar 2007), eine geringe Stand- und Bruchsicherheitsreserven besitzen. Eine Ersatzpflanzung an gleicher Stelle würde, laut der zuständigen Stellen, in Konflikt mit vorhandenen unterirdischen Versorgungsleitungen stehen, so dass an dieser Stelle auch neues Bauland entstehen soll. Für diese Bäume ist eine Ersatzpflanzung an einer anderen Stelle im Änderungsgebiet geplant. Nach dem Sturmtief Kyrill wurden bereits 3 Linden von den zuständigen Stellen wegen mangelnder Standsicherheit (Gefahrenquelle) gefällt.

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 Sichtschutzaun 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 wassergebundenen 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 begehbbare 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 begehbbare 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 (Lindenhain) 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.

Die vorhandene Lindenhain (23 Stück, Stammdurchmesser 35 – 50 cm) mit einer darunter liegenden Rasenfläche, im Nordosten; soll komplett entfernt werden, da die Bäume, aufgrund eines Gutachtens zur Baumstatik (erstellt nach dem Sturmtief Kyrill im Januar 2007), eine geringe Stand- und Bruchsicherheitsreserven besitzen. Eine Ersatzpflanzung an gleicher Stelle würde, laut der zuständigen Stellen, in Konflikt mit vorhandenen unterirdischen Versorgungsleitungen stehen, so dass an dieser Stelle auch neues Bauland entstehen soll. Für diese Bäume ist eine Ersatzpflanzung an einer anderen Stelle im Änderungsgebiet geplant. Nach dem Sturmtief Kyrill wurden bereits 3 Linden von den zuständigen Stellen wegen mangelnder Standsicherheit (Gefahrenquelle) gefällt.

Ferner sind die vorhandenen Schnitthecken, im östlichen Grenzverlauf, ebenfalls mit einer mittleren Biotopfunktion zu bewerten. Die Schnittrasenflächen 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 Lüdtk-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. Bei der Auswertung der Luftbilder konnte der Kampfmittelbeseitigungsdienst im Änderungsgebiet keine Bombenabwürfe feststellen. Bei der Auswertung wurde jedoch ein Schützengraben im nordöstlichen Bereich, parallel zum vorhandenen Fuß- und Radweg, erkennbar. In diesem Bereich ist zwischen der bestehenden Baumgruppe vor Baubeginn eine Testsondierung, in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst, durchzuführen.

Ferner sind keine Bodendenkmäler im Änderungsgebiet bekannt. Die Erstellung separater entsprechender Bodenuntersuchungen könnten weitere Angaben zum Schutzgut Boden liefern.

In 2004 wurde von der Stadt Coesfeld die Untersuchung des bituminösen Oberbaus im Bereich der vorhandene Schulhoffläche der Johannesschule beauftragt. Ein Fachbüro sollte die Fläche auf Steinkohlenpech (Teer) hin untersuchen. Anhand mehrerer Bohrkerns untersuchte dann das Fachbüro im Juli 2004 die Asphaltdeckschicht und –tragschicht und konnte feststellen, dass die entnommenen Proben als teerhaltig zu kennzeichnen sind und somit eine Kontamination nachgewiesen wurde (URBANSKI & VERSMOLD 2004). Nach Auskunft der zuständigen Stellen liegt bereits ein Abbruchartrag für das ehemalige Schulgelände der Johannesschule vor. Im Rahmen des Abbruchartrages soll der belastete Schulhofbelag fachgerecht aufgenommen und entsorgt werden.

### 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 widerherstellbar 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 steigen. Der vorhandene Baumhain aus Linden im nordöstlichen Bereich könnte erhalten bleiben und eine Einschränkung als Dolennistplatz wäre nicht zu erwarten.

Die vorhandene Lindenhain (23 Stück, Stammdurchmesser 35 – 50 cm) mit einer darunter liegenden Rasenfläche, im Nordosten; soll komplett entfernt werden, da die Bäume, aufgrund eines Gutachtens zur Baumstatik (erstellt nach dem Sturmtief Kyrill im Januar 2007), eine geringe Stand- und Bruchsicherheitsreserven besitzen. Eine Ersatzpflanzung an gleicher Stelle würde, laut der zuständigen Stellen, in Konflikt mit vorhandenen unterirdischen Versorgungsleitungen stehen, so dass an dieser Stelle auch neues Bauland entstehen soll. Für diese Bäume ist eine Ersatzpflanzung an einer anderen Stelle im Änderungsgebiet geplant. Nach dem Sturmtief Kyrill wurden bereits 3 Linden von den zuständigen Stellen wegen mangelnder Standsicherheit (Gefahrenquelle) gefällt. Die Entfernung des Lindenhains hätte dann den Verlust des Dolennistplatzes in diesem Bereich zur Folge.

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 Änderungsgebietes sind nicht bekannt. Bei der Auswertung der Luftbilder konnte der Kampfmittelbeseitigungsdienst im Änderungsgebiet keine Bombenabwürfe feststellen. Bei der Auswertung wurde jedoch ein Schützengraben im nordöstlichen Bereich, parallel zum vorhandenen Fuß- und Radweg, erkennbar. In diesem Bereich ist zwischen der bestehenden Baumgruppe vor Baubeginn eine Testsondierung, in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst, durchzuführen. Nach Auskunft der zuständigen Stellen liegt bereits ein Abbruchantrag für das ehemalige Schulgelände der Johannesschule vor. Im Rahmen des Abbruchantrages soll der belastete bituminöse Schulhofbelag fachgerecht aufgenommen und entsorgt werden.

Das Ortsbild wird sich durch die Entfernung eines Großteils der Großbaumstrukturen mittelmäßig nachteilig verändern. Es sind jedoch neue grünplanerische Maßnahmen an anderen Stellen im Änderungsgebiet 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 Fuß- und Radwegen 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 Änderungsgebiet wird durch den Verlust eines Großteils der Großbaumstrukturen mittelmäßig abnehmen. Als Ausgleich dafür sind



jedoch Baumneupflanzungen im Bereich des „Festplatzes“, im Bereich der Wendehämmer der neuen Stichstraßen 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. Der Verlust der bedeutenden Vegetationsstrukturen auf dem Schulhofgelände soll durch neue Vegetationsstrukturen (z. B. Neuanpflanzung von Einzelbäumen, Schnitthecken etc.) ausgeglichen werden. Die Fläche der vorhandenen begehbaren öffentlichen Grünfläche mit einem Teil des vorhandenen Baumbestandes soll überwiegend erhalten und zu einer öffentlichen Parkanlage mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ ausgewiesen und zusätzlich 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.

Der vorhandene Dolennistplatz im Lindenhain geht komplett verloren. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Dolen einen entsprechenden Ersatznistplatz in der weiteren Umgebung suchen werden. Eine Rückkehr der Dolen in das Änderungsgebiet nach

Beendigung der Baumaßnahme wird voraussichtlich nicht erfolgen, da dafür dann keine entsprechende Nistmöglichkeiten mehr vorhanden sind.

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.

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 überwiegend geringwertige Biotope in Anspruch genommen, die jedoch durch neue Vegetationsstrukturen wieder ausgeglichen werden können. Die Beseitigung eines Großteils des Baumbestandes wird als mittlerer Eingriff in das Schutzgut Flora bewertet. Durch die geplante Neuanpflanzung von großkronigen Laubbäumen an einer anderen Stelle im Änderungsgebiet kann der Verlust jedoch ausgeglichen werden.

Die geplante neue öffentliche Straßenverkehrsfläche im Südosten aus einer wassergebundenen Decke, entlang der Lindenstraße in dem vorhandenen öffentlichen Grünstreifen, verursacht einen baulichen Eingriff im Kronen- bzw. Wurzelbereich der unmittelbar angrenzenden alten Baumreihe aus Linden. Solche baulichen Maßnahmen im Kronen- bzw. Wurzelbereich von Bäumen haben meistens negative Auswirkungen auf den jeweiligen Baumstandort, da meistens der statikrelevante Wurzelraum in Mitleidenschaft gezogen wird. D. h. es können u. a. Wurzelkappungen entstehen, die die aktuelle und zukünftige Entwicklung der Stand- / Bruchsicherheit negativ beeinflussen können. Ferner können sich dadurch negative Auswirkungen auf die Vitalität, das Erscheinungsbild und die weitere Lebenserwartung der betroffenen Bäume ergeben. Ein eventuell möglicher Verlust der Linden an dieser Stelle hätte auch negative Auswirkungen auf das Ortsbild. Unter Berücksichtigung der möglichen negativen Folgen für die alten Linden wird die Anlage einer neuen Straßenverkehrsfläche in diesem Bereich als mittlerer baulicher Eingriff gewertet. Zusätzlich muss die vorhandene Hainbuchen-Schnitthecke in diesem Bereich komplett entfernt werden, da die geplante Straßenverkehrsfläche genau entlang der vorhandenen Grenze verlaufen soll. Durch die geplante Neuanpflanzung einer Schnitthecke auf den privaten Grundstücken, entlang der Grenze zur Lindenstraße, kann der Verlust der Hainbuchenhecke jedoch ausgeglichen werden.

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 Fuß- und Radwege sowie der Straßenverkehrsfläche 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. Im Rahmen des Abbruchartrages soll der belastete bituminöse Schulhofbelag fachgerecht aufgenommen und entsorgt werden. Ein separat zu erstellendes Bodengutachten könnte genauere Aussagen zu den bestehenden Bodenverhältnisse, 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.

Generell kann festgehalten werden, dass die Vorgaben des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes sowie die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung) mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung beachtet werden, da eine baulich vorgeprägte Fläche umgenutzt werden soll.

### **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 öffentlichen Fuß- und Radwege sowie die neue Straßenverkehrsfläche entlang der Lindenstraße 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 Bebauungs- 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. Als weitere positive ortsbildprägende Maßnahme ist die geplante Eingrünung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter im Freien mit einer Hecke zu nennen, so dass sie aus dem öffentlichen Straßenraum nicht eingesehen werden können.

Der Erhalt des Festplatzes als öffentliche Parkanlage, in seiner leicht veränderten Grundform, ermöglicht weiterhin die Nutzung von öffentlichen Veranstaltungen. Ferner kann davon ausgegangen werden, dass der Bereich seine Erholungsfunktion für Erholungssuchende behält. In Verbindung mit der geplanten Neuanpflanzung von standortgerechten heimischen Großbäumen in Vegetationsflächen sowie dem Erhalt der Gedenktafel, des Bildstockes und einiger Bäume entsteht ein ortsbildprägender öffentlicher Platzbereich.

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen in Verbindung mit der Neugestaltung der Außenräume sowie den Neuanpflanzungen von standortgerechten Bäumen 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.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden somit voraussichtlich keine nennenswerten Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern vorbereitet.

## 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**

- Erhaltung von Vegetationsstrukturen (z. B. Einige Bäume und Rasenfläche im Bereich des „Festplatzes“).

- 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 (STADT COESFELD 2007).

### **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 28 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 angefangene 225 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, insgesamt mindestens 27 Stück 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.

### **3) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(gemäß § 9 (1) Nr. 11 i. V. m. Nr. 25a und 25b BauGB)

Bei den zu pflanzenden Straßenbäumen sind, mindestens 2 Stück, großkronige Einzelbäume mit der folgenden standortgerechten Art und Pflanzqualität anzupflanzen, zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen:

1. Acer platanoides (Spitz-Ahorn);

Hochstamm 18-20 cm, 3 x v., m. Db.

Anmerkung:

Die Eingriffsbilanzierung im Anhang ergibt, im Vergleich zwischen Bestand und Planung, ein geringes Defizit. Dennoch kann davon ausgegangen, dass eine Kompensation der Beeinträchtigungen durch den baulichen Eingriff gegeben ist.

### **Schutzgut Boden**

- Vermeidung unnötiger Versiegelungsmaßnahmen. D. h. z. B. Erhaltung unversiegelter Bereiche (z. .B. Rasenfläche im Bereich des „Festplatzes“) und Gestaltung der neuen öffentlichen Fuß- und Radwege und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (im öffentlichen Grünstreifen entlang der Lindenallee) 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 gemeinwohlverträgliche 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.

- 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.

### **Sonstige Maßnahmen**

- Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung sollten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermöglicht werden.



## **7 BESCHREIBUNG DER VERBLEIBENDEN ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Unter Berücksichtigung von entsprechenden Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter sind keine erheblichen Umweltauswirkungen bei der Umsetzung des aktuellen Planungskonzeptes zu erwarten.

Mit der beabsichtigten 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Bühlbach“ werden keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet.

Die Eingriffsbilanzierung im Anhang ergibt, im Vergleich zwischen Bestand und Planung, ein geringes Defizit. Dennoch kann davon ausgegangen, dass eine Kompensation der Beeinträchtigungen durch den baulichen Eingriff gegeben ist.

Der Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 4 Landschaftsgesetz NW kann somit kompensiert werden. D. h. der Ausgleich des Eingriffes erfolgt innerhalb des Änderungsgebietes durch die Festsetzungen von Grünflächen und Pflanzgeboten.

## 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 als Wohnbaufläche beschlossen hat. D. h. das keine räumlichen Alternativen bestehen, da sich die Änderung auf einen konkreten Bestand bzw. ein an dieser Stelle konkretes Planungsziel bezieht.

Inhaltliche Alternativen bezüglich der getroffenen Darstellungen bestehen unter Berücksichtigung der grundsätzlichen städtebaulichen Konzeption ebenfalls nicht.

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. Des weiteren erfolgte die erforderliche Datenerfassung unter Berücksichtigung der Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan und zusätzlichen Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands im Änderungsgebiet sowie der unmittelbaren Umgebung.

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**

Inwieweit konkrete Überwachungsmaßnahmen gemäß § 4c BauGB im Änderungsbereich erforderlich werden, wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

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

## 11 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).

Nach Rücksprache mit den zuständigen Stellen muss die vorhandene Baumgruppe (Lindhain, 23 Stück Linden) nicht in den Gesamtlächenwerten A + B in den Tabellen berücksichtigt werden, da die zu fällenden Bäume im Stückzahlverhältnis 1:1 im Änderungsgebiet ausgeglichen werden sollen. Als Ersatzpflanzung für die großkronigen Linden können klein-, mittel- oder großkronige Bäume gepflanzt werden. D. h., die Ersatzpflanzung, mindestens 23 Stück Bäume, muss nicht zwingend wieder aus Linden der gleichen Art bestehen, sondern es können auch andere Baumarten dafür verwendet werden.

Aufgrund der vorgenannten Regelung erhält der Lindhain in den Tabellen zur Eingriffsregelung jeweils einen Einzelflächenwert von 0,00.

Als Grundlage für den Ausgangszustand des Bebauungsplangebietes diene die Plangrundlage zum Bestand des Vermessungsbüros Pölling, Coesfeld, sowie der Bestandsaufnahme durch das Büro Raum & Form, Coesfeld, aus dem Jahre 2004 und 2007.

### **Ergebnis:**

Die Eingriffsbilanzierung im Anhang ergibt, im Vergleich zwischen Bestand und Planung, ein geringes Defizit von **365,40 Minus-Ökopunkten**. Dennoch kann davon ausgegangen, dass eine Kompensation der Beeinträchtigungen durch den baulichen Eingriff gegeben ist.

Der Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 4 Landschaftsgesetz NW kann somit kompensiert werden. D. h. der Ausgleich des Eingriffes erfolgt innerhalb des Änderungsgebietes durch die Festsetzungen von Grünflächen und Pflanzgeboten.

## 12 ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Coesfeld plant die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 im Ortsteil Lette, im Bereich des vorhandenen Geländes der Johanneschule, 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 (Lindhain) aus alten Linden auf einer Rasenfläche.

Es ist geplant das Gelände der ehemaligen Johanneschule als Allgemeines Wohngebiet 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 aus erschlossen werden. Am Ende der Stichstraßen befinden sich Wendehämmer an denen neue öffentliche Fuß- und Radwege anschließen. Die vorhandene ortsbildprägende Baumgruppe aus Linden (Lindhain) mit der angrenzenden Baumreihe wird entfernt.

Die neuen Fuß- und Radwege haben ferner Anschluss an die Bahnhofsallee. Des weiteren ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche im Südosten, entlang der Lindenstraße in einem vorhandenen öffentlichen Grünstreifen, geplant. Die vorhandene Hainbuchen-Schnitthecke in diesem Bereich wird entfernt, da die geplante Straßenverkehrsfläche genau entlang der vorhandenen Grenze verlaufen soll. Die gesamten neuen öffentlichen Fuß- und Radwege und die Straßenverkehrsfläche sollen aus einer wassergebundenen Decke hergestellt werden.

Die vorhandene öffentlich begehbare Grünfläche (Festplatz), nordwestlich des Heimathauses Lette, soll in seiner Grundform und Lage geringfügig verändert und als Grünfläche erhalten bleiben. Der Grünbereich könnte somit weiterhin für öffentliche Veranstaltungen nutzbar bleiben. Eine vorhandene Gedenktafel und ein vorhandener Bildstock sollen erhalten bleiben. Es ist allerdings vorgesehen für beide Elemente einen neuen Standort auszuwählen. Einige vorhandene Einzelbäume in diesem Bereich sollen erhalten werden.

Aufgrund des Sturmtiefs „Kyrill“ im Januar 2007, wurde ein von der Stadt Coesfeld beauftragter Gutachter für Baumstatik aufgefordert, eine statikintegrierte messtechnische Standsicherheitsprüfung des Lindenhains durchzuführen.

Untersucht wurde jeweils der Wurzel-Erde-Verbund an zwei Linden (siehe Bestandsplan 194/1). Die Bäume wurden mit witterungsbeständigem Farbstift nummeriert (Nr. 1 und Nr. 2). Die Untersuchung ergab, dass die Baumstämme der beiden Linden, im Vergleich zu Waldbäumen und freistehenden Stadtbäumen, geringe Stand- und Bruchsicherheitsreserven besitzen. Dies ist durch den engen Stand zu den Nachbarbäumen aufgrund zu dichter Pflanzabstände bedingt. Somit sind die Bäume, insbesondere nach weiterer geplanter Freistellung nicht mehr standsicher (SINN 2007). Nach Rücksprache mit der Stadt Coesfeld sind die Aussagen des vorgenannten Gutachtens auf die anderen Bäume im Lindenhain zu übertragen.

Der Lindenhain bestand vor dem Sturmtief aus 23 Linden. Nach dem Sturmtief haben die zuständigen Stellen bereits 3 Linden fällen lassen, da sie nicht mehr die notwendige Standsicherheit aufwiesen und somit eine Gefahrenquelle darstellten. Aufgrund des Gutachtens sollen auch die restlichen Bäume des Lindenhains gefällt werden. Eine Ersatzpflanzung für die zu fällenden Bäume ist von den zuständigen Stellen nicht an der gleichen sondern an einer anderen Stelle im Änderungsgebiet geplant. Eine Ersatzpflanzung an der gleichen Stelle würde in Konflikt mit vorhandenen unterirdischen Versorgungsleitungen der Stadtwerke Coesfeld in diesem Bereich stehen.

Aufgrund einer neuen zukünftig vorgesehenen Bebauungs- und Grünstruktur soll auch ein Großteil der anderen vorhandenen Bäume im Bereich der Johanneschule gefällt werden. Für den Verlust der gesamten Bäume sind Ersatzpflanzung an einer anderen Stelle im Änderungsgebiet geplant.

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

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der, gem. §§ 2 (4) i. V. m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB (Baugesetzbuch), gesetzlich geforderten Umweltprüfung zusammen. Ferner ermittelt und bewertet der Umweltbericht die mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen. Der Inhalt und die Zusammenstellung der Daten im Umweltbericht orientieren sich an den Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB. Das Untersuchungsgebiet umfasst hauptsächlich den Änderungsbereich des Bebauungsplanes und die angrenzenden Bereiche.

Die Eingriffsbilanzierung wurde in den Umweltbericht integriert.

Nach Rücksprache mit den zuständigen Stellen muss die vorhandene Baumgruppe (Lindhain, 23 Stück Linden) nicht in den Gesamtflächenwerten A + B in den Tabellen (siehe Anhang) berücksichtigt werden, da die zu fällenden Bäume im Stückzahlverhältnis 1:1 im Änderungsgebiet ausgeglichen werden sollen. Als Ersatzpflanzung für die großkronigen Linden können klein-, mittel- oder großkronige Bäume gepflanzt werden. D. h., die Ersatzpflanzung, mindestens 23 Stück Bäume, muss nicht zwingend wieder aus Linden der gleichen Art bestehen, sondern es können auch andere Baumarten dafür verwendet werden.

Aufgrund der vorgenannten Regelung erhält der Lindhain in den Tabellen zur Eingriffsregelung jeweils einen Einzelflächenwert von 0,00.

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. Der vorhandene Dolennistplatz im Lindhain geht komplett verloren. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Dolen einen entsprechenden Ersatznistplatz in der weiteren Umgebung suchen werden. Eine Rückkehr der Dolen in das Änderungsgebiet nach Beendigung der Baumaßnahme wird voraussichtlich nicht erfolgen, da dafür dann keine entsprechende Nistmöglichkeiten mehr vorhanden sind.

Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Boden sind im Änderungsgebiet nicht bekannt. Bei der Auswertung der Luftbilder konnte der Kampfmittelbeseitigungsdienst im Änderungsgebiet keine Bombenabwürfe feststellen. Bei der Auswertung wurde jedoch ein Schützengraben im nordöstlichen Bereich, parallel zum vorhandenen Fuß- und Radweg, erkennbar. In diesem Bereich ist zwischen der bestehenden Baumgruppe vor Baubeginn eine Testsondierung, in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst, durchzuführen.

Ferner sind keine Bodendenkmäler im Änderungsgebiet bekannt. Die Erstellung separater entsprechender Bodenuntersuchungen könnten weitere Angaben zum Schutzgut Boden liefern.

In 2004 wurde von der Stadt Coesfeld die Untersuchung des bituminösen Oberbaus im Bereich der vorhandene Schulhoffläche der Johannesschule beauftragt. Ein Fachbüro sollte die Fläche auf Steinkohlenpech (Teer) hin untersuchen. Anhand mehrerer Bohrkerns untersuchte dann das Fachbüro im Juli 2004 die Asphaltdeckschicht und -tragschicht und konnte feststellen, dass die entnommenen Proben als teerhaltig zu kennzeichnen sind und somit eine Kontamination nachgewiesen wurde (URBANSKI & VERSMOLD 2004). Nach Auskunft der zuständigen Stellen liegt bereits ein Abbruchantrag für das ehemalige Schulgelände der Johannesschule vor. Im Rahmen des Abbruchantrages soll der belastete Schulhofbelag fachgerecht aufgenommen und entsorgt 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.

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 als Wohnbaufläche beschlossen hat. D. h. das keine räumlichen Alternativen bestehen, da sich die Änderung auf einen konkreten Bestand bzw. ein an dieser Stelle konkretes Planungsziel bezieht.

### **Gesamtbewertung des Umweltberichtes**

Unter Berücksichtigung von entsprechenden Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (z. B. Boden, Wasser, Natur- und Landschaft, Mensch) bei der Umsetzung des aktuellen Planungskonzeptes zu erwarten.

Mit der beabsichtigten 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Bühlbach“ werden keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet.

Die Eingriffsbilanzierung im Anhang ergibt, im Vergleich zwischen Bestand und Planung, ein geringes **Defizit von 365,40 Minus-Ökopunkten**. Dennoch kann davon ausgegangen, dass eine Kompensation der Beeinträchtigungen durch den baulichen Eingriff gegeben ist. Der Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 4 Landschaftsgesetz NW kann somit kompensiert werden. D. h. der Ausgleich des Eingriffes erfolgt innerhalb des Änderungsgebietes durch die Festsetzungen von Grünflächen und Pflanzgeboten.



## 13 QUELLENVERZEICHNIS

### 13.1 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

**SINN (2007):** Arbeitsstelle für Baumstatik Thomas Sinn, Statikintegrierte messtechnische Standsicherheitsprüfung von zwei Linden, Lindenstraße an der ehem. Hauptschule in Coesfeld-Lette sowie von fünf Linden an der Lindenallee in Coesfeld; Messtechnische Untersuchung vom 07.02.2007. Bad Vilbel

**STADT COESFELD (2007):** Vermerk vom 31.01.2007 zur Bauleitplanung „Gründstück Johannesschule“ an Architekturbüro Bodem, Coesfeld; von Fachbereich Planung, Bauordnung, Verkehr der Stadt Coesfeld. Coesfeld

**URBANSKI & VERSMOLD (2004):** Ingenieurbüro für Geotechnik und Baustoffprüfung GmbH, Prüfbericht AsS 13/04/1657 vom 07.07.2004, Münster

### 13.2 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

### 13.3 Gesprächspartner

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

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

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

## **14 VERFASSERERKLÄRUNG**

Dieser Umweltbericht wurde ausgearbeitet von Raum & Form, Büro für Grünplanung und Umweltentwicklung, Dipl.-Ing. LandschaftsArchitket Helmut Nowak, Daruper Straße 30, 48653 Coesfeld, im Auftrag von der Firma Voss + Graue, Generalbau GmbH & Co. KG, Bahnhofsallee 36, 48653 Coesfeld-Lette, als Vorhabenträger.

Coesfeld, 25. Mai 2007

## ANHANG

Eingriffsbilanzierung zum Umweltbericht							
<b>A Ausgangszustand des Änderungsgebietes</b>							
<b>9. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Am Bühlbach", Coesfeld-Lette (9.556,00 m<sup>2</sup>) Planungsstand 25.05.2007</b>							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert	Gesamt-	Gesamt-	Einzelflächen-
(laut Plan)		(entspr. Biotoptypenwertliste)	(m <sup>2</sup> )	A	korrektur-	wert	wert
					faktor	(Sp 5 x Sp 6)	(Sp 4 x Sp 7)
	<b>1</b>	<b>Versiegelte oder teilversiegelte Flächen, Rohböden</b>					
	<b>1.1</b>	<b>Versiegelte Flächen</b>					
31	1.1	Schulgebäude	1.471,00	0	1	0	0,00
32	1.1	Garangengebäude	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
	<b>1.3</b>	<b>Schotter-, Kies-, Sandflächen</b>					
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
	<b>4</b>	<b>Grünflächen</b>					
	<b>4.1</b>	<b>Zier- und Nutzgarten, strukturarm</b>					
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
	<b>4.3</b>	<b>Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten</b>					
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
	<b>8</b>	<b>Gehölze</b>					
	<b>8.1</b>	<b>Hecken, Gebüsche, Feldgehölze</b>					
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
	<b>8.2</b>	<b>Baumgruppen, Alleen, Baumreihen, Einzelbäume</b>					
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 (23 Stk. Linden) 3) 5)	1.285,00	0	1,1	0	0,00
64	8.2	Einzelbaum 2)	11,00	8	0,8	6,4	70,40
65	8.2	Baumgruppe (2 Linden, 1 Sandbirke) 3)	137,00	8	1,1	8,8	1.205,60
66	8.2	Baumgruppe (5 Linden) 3)	258,00	8	1,1	8,8	2.270,40
		<b>Gesamtfläche 6)</b>	<b>11.827,00</b>			<b>Gesamtflächenwert A:</b>	<b>18.717,80</b>
							(Summe Sp 8)
	<b>1)</b>	<b>Abwertung da Heckenhöhe kleiner als 2,00 m Höhe</b>					
	<b>2)</b>	<b>Abwertung da Stammdurchmesser 7 - 20 cm beträgt</b>					
	<b>3)</b>	<b>Aufwertung da Stammdurchmesser 35 - 50 cm beträgt</b>					
	<b>4)</b>	<b>Aufwertung da Stammdurchmesser &gt; 50 cm beträgt</b>					
	<b>5)</b>	<b>Nach Rücksprache mit den zuständigen Stellen muss die Baumgruppe nicht im Gesamtflächenwert A berücksichtigt werden, da die zu fällenden Bäume im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden sollen.</b>					
	<b>6)</b>	<b>Überschreitung der Projektgebietsgröße, da die Kronenfläche von Einzelbäumen/Baumgruppen zusätzlich berechnet wird und die Kronenflächen z. T. über die Gebietsgrenze hinausragen.</b>					

## ANHANG

Eingriffsbilanzierung zum Umweltbericht							
<b>B Zustand des Änderungsgebietes gemäß den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>							
<b>9. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Am Bühlbach",</b>							
<b>Coesfeld-Lette (9.556,00 m<sup>2</sup>)</b>							
<b>Planungsstand 25.05.2007</b>							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert A oder P	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert	Einzelflächen-wert
(laut Plan)		(entspr. Biotoptypenwertliste)	(m <sup>2</sup> )			(Sp 5 x Sp 6)	(Sp 4 x Sp 7)
	<b>1</b>	<b>Versiegelte oder teilversiegelte Flächen, Rohböden</b>					
	<b>1.1</b>	<b>Versiegelte Flächen</b>					
	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)	3.517,20	0	1	0	0,00
	1.1	Neue Verkehrsflächen zur Erschließung (Stichstraßen)	585,00	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
	<b>1.3</b>	<b>Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken, Rohböden</b>					
	1.3	Neue öffentliche Fuß- und Radwege mit wassergebundener Decke	302,00	1	1	1	302,00
	1.3	Neue öffentliche Straßenverkehrsfläche (im Grünstreifen entlang Lindenallee) mit wassergebundener Decke	138,00	1	1	1	138,00
	<b>4</b>	<b>Grünflächen</b>					
	<b>4.1</b>	<b>Zier- und Nutzgarten, strukturarm</b>					
	4.1	Neue private Ziergärten, strukturarm	2.344,80	2	1	2	4.689,60
	<b>4.3</b>	<b>Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten</b>					
	4.3	Öffentliche Grünfläche (Festplatz), strukturarm; abzüglich Bildstock, Gedenktafel und festgesetzter Schnitthecken	2.370,00	2	1	2	4.740,00
	<b>8</b>	<b>Gehölze</b>					
	<b>8.1</b>	<b>Hecken, Gebüsche, Feldgehölze</b>					
	8.1	Vorh. zu erhaltende Schnitthecke 1)	9,00	7	0,8	5,6	50,40
	8.1	Neue festgesetzte Schnitthecken in Privatgärten 1)	235,00	6	0,8	4,8	1.128,00
	8.1	Neue festgesetzte Schnitthecke in öffentlicher Grünfläche (Festplatz) 1)	39,00	6	0,8	4,8	187,20
	<b>8.2</b>	<b>Baumgruppen, Alleen, Baumreihen, Einzelbäume</b>					

	8.2	Vorh. Einzelbaum	28,00	8	1	8	224,00
	8.2	Vorh. Einzelbaum <b>2)</b>	3,00	8	0,8	6,4	19,20
	8.2	Vorh. Einzelbaum	23,00	8	1	8	184,00
	8.2	Neue festgesetzte großkronige Einzelbäume in öffentlicher Grün- und Verkehrsfläche (7 Stück), Kronendurchmesser 8,00 m	352,00	6	1	6	2.112,00
	8.2	Neue festgesetzte großkronige Einzelbäume in öffentlicher Grünfläche (23 Stück Sommer-Linde) als Ersatzpflanzung für die zu fallenden 23 Stück Bäume (Lindhain) <b>3)</b>	0,00	0	1	0	0,00
	8.2	Neue festgesetzte Einzelbäume auf Privatgrundstücken (6.115,00 m <sup>2</sup> / pro angefangene 225 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche ein klein- bis mittelgroßer Laubbaum), Kronendurchmesser 6,00 m, insgesamt 27 Stück	763,00	6	1	6	4.578,00
		<b>Gesamtfläche 4)</b>	<b>10.725,00</b>			<b>Gesamtflächenwert B:</b>	<b>18.352,40</b>
							(Summe Sp 8)
	<b>1)</b>	<b>Abwertung da Heckenhöhe kleiner als 2,00 m Höhe</b>					
	<b>2)</b>	<b>Abwertung da Stammdurchmesser 7 - 20 cm beträgt</b>					
	<b>3)</b>	<b>Die Baumpflanzung wird, nach Rücksprache mit den zuständigen Stellen, nicht im Gesamtflächenwert B berücksichtigt, da sie als Ersatzpflanzung (im Verhältnis 1:1) für den zu fallenden Lindenhain gilt.</b>					
	<b>4)</b>	<b>Überschreitung der Projektgebietsgröße, da die Kronenfläche von Einzelbäumen/Baumgruppen zusätzlich berechnet wird und die Kronenflächen z. T. über die Gebietsgrenze hinausragen.</b>					
	<b>C</b>	<b>Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)</b>					<b>-365,40</b>