

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB für das „Gelände der ehemaligen Katastrophenschutzzentralwerkstatt“ in einem Waldgebiet in Coesfeld westlich des Ortsteil Lette im östlichen Kreuzungsbereich der Rekener Strasse, L554, und des Kannenbrooksweges..

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ausgangssituation

Das Vorhabengebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 8 ha ist mit hofartig aufgestellten Fachwerkbaracken, die unter Denkmalschutz gestellt sind, einer ehemaligen Kfz-Werkhalle und zwei Nebengebäuden bebaut. Der Vorhabenträger beabsichtigt in der denkmalgeschützten Bebauung 8 Wohnungen und 1 Seminargebäude für die Erwachsenenbildung unterzubringen und die ehemalige Kfz-Halle sowie die Nebenanlagen gewerblich zu nutzen. Gegenwärtig wird nur die ehemalige Kfz-Halle vom Vorhabenträger genutzt. Der Freiraum der Fläche ist naturnah geprägt.

Im Jahr 2002 richtete der Vorhabenträger an die Stadt Coesfeld eine Bauvoranfrage. In der anschliessend von der Stadt durchgeführten Beteiligung der zuständigen Ämter und Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden grundsätzliche Bedenken gegen das Vorhaben nicht vorgetragen.

Lage des Grundstücks

Das Grundstück, über das der Vorhabenträger verfügt, liegt westlich des Ortsteils Lette in einem Waldgebiet. Nordöstlich grenzen Wohngrundstücke an, im Westen, jenseits des Kannenbrooksweges eine Gärtnerei mit Gewächshäusern; im Süden liegt in kurzer Entfernung mitten im Wald der kleine denkmalgeschützte Heidefriedhof.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Katastrophenschutz ausgewiesen. Das Gebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Lette.

Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Aus der Sicht des Vorhabenträgers ist das Grundstück aufgrund seiner natürlichen Beschaffenheit und des guten baulichen Zustands der aufstehenden Gebäude und Nebenanlagen sowie nicht zuletzt wegen des Denkmalwertes seiner Fachwerkbaracken für die von ihm beabsichtigte Nutzung sehr gut geeignet.

Das Entwicklungspotential der denkmalgeschützten Baracken und das naturnahe Umfeld sind verbunden mit der günstigen Verkehrsanbindung über den Kannenbrooksweg an die L554 für die Umnutzung als Wohnstandort besonders hoch zu bewerten. Für die Einrichtung eines Seminargebäudes, das der Er-

wachsenbildung dienen soll, ist die westlich der gegenwärtig von der L554 aus geführten Erschliessungsstrasse stehende Baracke vorgesehen, die in ihrer vom Wohnhof etwas abgewandten Lage eine gute Voraussetzung für das Lernen in der Klausur bietet.

In der ehemaligen Kfz-Halle, die einschliesslich der für die Umnutzung erforderlichen Stellplätze, Nebengebäude und Lagerflächen mindestens 200 m Luftlinie von den Baracken entfernt liegt, sollen ein Gartenbaubetrieb, kleine umweltverträgliche Werkstätten und Unterstellplätze für diverse Kfz-Anhänger untergebracht werden.

Der westlich der Baracken stehende Schuppen soll als Blockheizkraftwerk umgenutzt und mit Stallungen umbaut werden. Im angrenzenden Freiraum soll ein kleiner Bauernzoo für Kleintiere (z. B. Schafe, Ziegen, Gänse, Enten, Hühner usw.) angelegt werden.

Das nördlich der Halle stehende Garagengebäude soll weiterhin als Garage und Schuppen genutzt werden.

Bebauung

Im Plangebiet befinden sich 5 unter Denkmalschutz gestellte Fachwerkbaracken einheitlicher Gestaltung jedoch unterschiedlicher Länge. Sie sind in der Mitte des Plangebietes um einen Hof gruppiert, der vormals als Exerzierplatz diente. Aus der ursprünglich vollständigen Hofbebauung sind die beiden südlichen und südwestlichen Baracken entfernt worden.

Ausser dieser hofartigen baulichen Anlage befinden sich eine langgestreckte Halle, die ehemalige Kfz-Halle, im südlichen Plangebiet und zwei Nebengebäude, ein Schuppen und ein Garagengebäude, im westlichen Plangebiet.

Die Errichtung von Neubauten ist nicht geplant

Erschliessung

Die vorhandene innere Erschliessung bleibt in ihrem gegenwärtigen Verlauf weitgehend erhalten und wird bedarfsgerecht ausgebaut. Die noch bestehende Verbindung an die L554 wird bis zum Erschliessungsring, der innerhalb des Innenhofes der Barackenbebauung angelegt ist, zurückgebaut. Vom Erschliessungsring für die zukünftigen Wohnhäuser führt eine kurze Stichstrasse nach Westen vor das zukünftige Seminargebäude; zu diesem Zweck wird die bestehende abgewinkelte Stichstrasse bis zu einer neu geplanten Erschliessungsstrasse durchgebunden. Der abknickende Strassenabschnitt wird zurückgebaut.

Westlich der Hofbebauung führt eine neue Erschliessungsstrasse von der mittig im Gebiet liegenden Haupterschliessungsstrasse nach Norden, wo sie sich mit der Hoferschliessung verbindet.

Eine weitere Erschliessungsstrasse zweigt vom Kreisel aus nach Süden ab, wo sie in den grosszügigen Vorplatz der Halle einmündet. Die Breite des Vorplatzes bemisst sich nach den Erfordernissen der in die Halle ein- und ausfahrenden Lastwagen.

Eine neue Erschliessungsstrasse ist geradlinig in der Fortsetzung des vom Kreisel aus nördlich der Halle nach Westen geführten Strassenstumpfes bis zur Westseite der Halle geplant, wo sie nach Süden abknickt und westlich der Halle verlaufend bis zur südlichen Wendeschleife führt. Im Bereich der Abknickung der Erschliessungsstrasse setzt sich ein befahrbarer Fussweg nach Westen bis zum benachbarten Grundstück fort.

Die Strassen sollen verkehrsberuhigend als Mischflächen ausgebildet werden. Der von der Haupterschliessung nach Süden zum Friedhof führende Fussweg bleibt erhalten.

Stellplätze

Die für die Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze werden in zwei remisenartig gebauten Carports nachgewiesen, die an der Stelle der abgerissenen Baracken über Eck errichtet werden und in ihrer äusseren Gestalt den Baracken angeglichen sind. Sie werden von der Haupterschliessungsstrasse bzw. vom nach Norden geführten neuen Erschliessungsstrasse aus erreicht.

Die weiteren erforderlichen Stellplätze werden auf einem grosszügigen Parkplatz im Eingangsbereich des Plangebietes nachgewiesen. Damit ist gewährleistet, dass der Wohn- und Gewerbebereich von motorisiertem Besucherverkehr freigehalten wird.

Auswirkungen der Planung

Verkehrliche Auswirkungen

Die seit langem brachliegende Fläche wird derzeit von der L554 aus erschlossen. Die zukünftige Erschliessung des Geländes soll vom Kannenbrooksweg aus erfolgen, da die L554 in diesem Streckenabschnitt anbaufrei gewidmet ist. Aus diesem Grund soll die bestehende Zufahrt von der L554 aus beseitigt werden und das Strassengebiet ordnungsgemäss wiederhergestellt werden.

Das Verkehrsaufkommen wird durch die geplanten Umnutzungen unwesentlich beeinflusst.

Umweltverträglichkeit

Im Vorfeld der Planung wurde ein Bodengutachten angefertigt, das für den Bereich der ehemaligen Kfz-Halle inklusive des Umfeldes die Unbedenklichkeit der geplanten Umnutzung feststellte.

Der Bereich der Baracken wird im Zuge der Sanierung und des Umbaus nach möglichen Kontaminationen untersucht, wenn die Lagerwerte und die Spezifizierung der „Entgiftungsmittel“ bekannt gemacht werden können.

Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Für die im Zuge der baulichen Umnutzung erforderlichen Eingriffe in den Naturhaushalt ist im Jahr 2002 der Entwurf eines landschaftspflegerischen Begleitplanes erstellt worden, der vorwiegend die Auslösung einer Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch eine stärkere Freiraumnutzung der zukünftigen Bewohner sieht.

Ein weiterer erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt stellt der forstrechtlich geforderte Waldabstand zu den zukünftigen Wohnungen von 30,00 m dar, der eine Abholzung des Waldes bis zu dieser Entfernung nach sich zog. Da diese Forderung zum Zeitpunkt der Erstellung des Entwurfs des landschaftspflegerischen Begleitplanes nicht bekannt war und weil in der Zwischenzeit auch sonstige den Naturhaushalt berührende Veränderungen im Plangebiet erfolgt sind, muss der landschaftspflegerische Begleitplan fortgeschrieben werden.

Wasser

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III. Abgrabungen sind im nennenswerten Mass nicht vorgesehen. Für die Entwässerung der Dachflächenwasser ist eine Rigolenrohrversickerung, die südlich entlang der Haupterschliessungsstrasse geführt wird, vorgesehen. Weitere erforderliche Regelungen für den Wasserabfluss werden mit den zuständigen Behörden im weiteren Planungsverfahren abgestimmt.

Lärm

Das Plangebiet wird gegenüber der Lärm emittierenden L554 durch einen Lärmschutzwall abgeschirmt. Eine Lärmbeeinträchtigung der zukünftigen Wohnungen durch die gewerbliche Nutzung der ehemaligen Kfz-Halle ist aufgrund des Abstands von min. 200 m bis zum nächsten Lagerplatz nicht zu erwarten.

Münster, 26.05.2008

Coesfeld, 26.05.2008

Dr. Ing. Kristin Ammann-Dejozé
Planverfasserin

Vorhabenträger