



Der Bürgermeister

# Öffentliche Beschlussvorlage 013/2009

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:  
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr  
Produkt:  
60.01 Stadtplanung

Datum:  
09.01.2009

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	12.03.2009	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	18.03.2009	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	26.03.2009	Entscheidung

## **Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 119**

### **"Katastrophenschutzgelände Lette"**

#### **- Beschluss zur Aufstellung**

#### **- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange**

#### **Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 119 „Katastrophenschutzgelände Lette“ aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst das gesamte ehemalige Grundstück der Katastrophenschutzzentralwerkstatt, die Flurstücke 63 und 160 in der Flur 12; im Nord- und Südosten und im Südwesten schließen Waldflächen an das Grundstück an; in Nordwesten begrenzt die Rekener Strasse, die L554 und im Westen der Kannenbrooksweg das Grundstück.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigegeführten Übersichtsplan.

#### **Beschlussvorschlag 2:**

Es wird beschlossen die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu beteiligen.

#### **Sachverhalt:**

##### **1. Planungsanlass und Planungsziel**

Der Vorhabenträger beabsichtigt die unter Denkmalschutz stehenden Hofgebäude in 8 Wohnungen und in ein Seminargebäude mit Seminarräumen um zu nutzen, die ehemalige Kfz-Halle gewerblich zu nutzen sowie die für die Umnutzung erforderlichen Stellplätze, Nebengebäude und Lagerflächen an zu legen. Der verbleibende Teil des Grundstücks wird bis auf die südöstlich angrenzende Waldfläche grünplanerisch gestaltet.

Die Fläche befindet sich im Aussenbereich in einem Waldgebiet westlich des Ortsteils Lette im östlichen Kreuzungsbereich der Rekener Strasse, L554, und des Kannenbrooksweges. 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 Gebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Lette. Inmitten der Fläche befinden sich in einer hofförmigen Anordnung 4 lang gestreckte und 1 winkelförmiges Fachwerkgebäude. Die barackenartigen Häuser sind 1-geschossig und mit einem Satteldach ohne Dachausbauten versehen. Sie befinden sich in einem guten Zustand und stehen unter Denkmalschutz.

Die im südlichen Grundstücksbereich stehende ehemalige Kraftfahrzeughalle zeigt ebenfalls einen guten baulichen Zustand. Die umfangreichen Freiflächen sind im südöstlich angrenzenden Bereich mit Wald bestanden, die sich befinden weitgehend in einem naturnahen Zustand befinden. Nach der Auslagerung des Technischen Hilfswerks (THW) liegt die ca. 8 ha große Fläche der ehemaligen Katastrophenschutzzentralwerkstätten, die sich heute im Besitz des Vorhabenträgers befindet, brach.

Die Umnutzung der unter Denkmalschutz gestellten baulichen Anlagen zu Wohnzwecken erfolgt mit dem Ziel, eine ausreichende wirtschaftliche Grundlage für den langfristigen Erhalt der Fachwerkbaracken zu schaffen und das kulturelle Erbe durch eine angemessene Umnutzung in seinem ursprünglichen Erscheinungsbild zu erhalten. Die Fläche ist aufgrund ihrer natürlichen Beschaffenheit und des guten baulichen Zustands der aufstehenden Gebäude und Nebenanlagen sowie nicht zuletzt wegen des Denkmalwertes der Fachwerkbaracken für die 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.

## **2. Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich umfasst das gesamte ehemalige Grundstück der Katastrophenschutzzentralwerkstatt, die Flurstücke 63 und 160 in der Flur 12; im Nord- und Südosten und im Südwesten schließen Waldflächen an das Grundstück an; in Nordwesten begrenzt die Rekener Strasse, die L554 und im Westen der Kannenbrooksweg das Grundstück.

## **3. Änderungsinhalte**

### **3.1 Wohnbauflächen**

Es ist geplant, 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. 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. Die übergeordnete Erschließung erfolgt vom Kannenbrooksweg aus.

### **3.2 Grünfläche mit der Zeckbestimmung Massnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Südöstlich der Baracken und östlich der Werkstattgebäude wird im Bebauungsplan Nr. 119 eine an den Waldbestand angrenzende Fläche als Fläche für den Wald mit der Zweckbestimmung Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Kleinere, die Mittlerschließung südöstlich begrenzende Flächen werden im Bebauungsplan Nr. 119 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

## **4. Belange des Umweltschutzes**

### **4.1 Freiraum und Bodenschutz**

Der Änderungsbereich war im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche Fläche für den Gemeinbedarf) dargestellt; durch die Flächenumwidmung ergibt sich kein zusätzliches Erfordernis von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz.

### **4.2 Altlasten**

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.

#### **4.3 Wasser**

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III. Abgrabungen sind im nennenswerten Maß nicht vorgesehen.

#### **4.4 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.

#### **5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Der gültige Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – weist für die Bestandsfläche keine Darstellung auf.

Der Vorhabenträger hat ein externes Planungsbüro mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung sowie mit der Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a BauGB gemäß § 4b BauGB beauftragt.

#### **Anlagen:**

- Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes