

BEBAUUNGSPLAN NR. 70
„OVERHAGENWEG I“
4. ÄNDERUNG



BEGRÜNDUNG

November 2009

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und Geltungsbereich	3
2. Raumplanung / vorbereitende Bauleitplanung	4
3. Künftige bauliche Nutzung	5
4. Verkehr und Erschließung	10
5. Ver- und Entsorgung des Gebietes	10
6. Eingriff in Natur und Landschaft	12
7. Altlasten und Kampfmittel	12
8. Denkmalschutz	12
9. Kosten und Finanzierung	12
10. Flächenbilanz	12
11. Bodenordnung	13
12. Umweltbericht	13

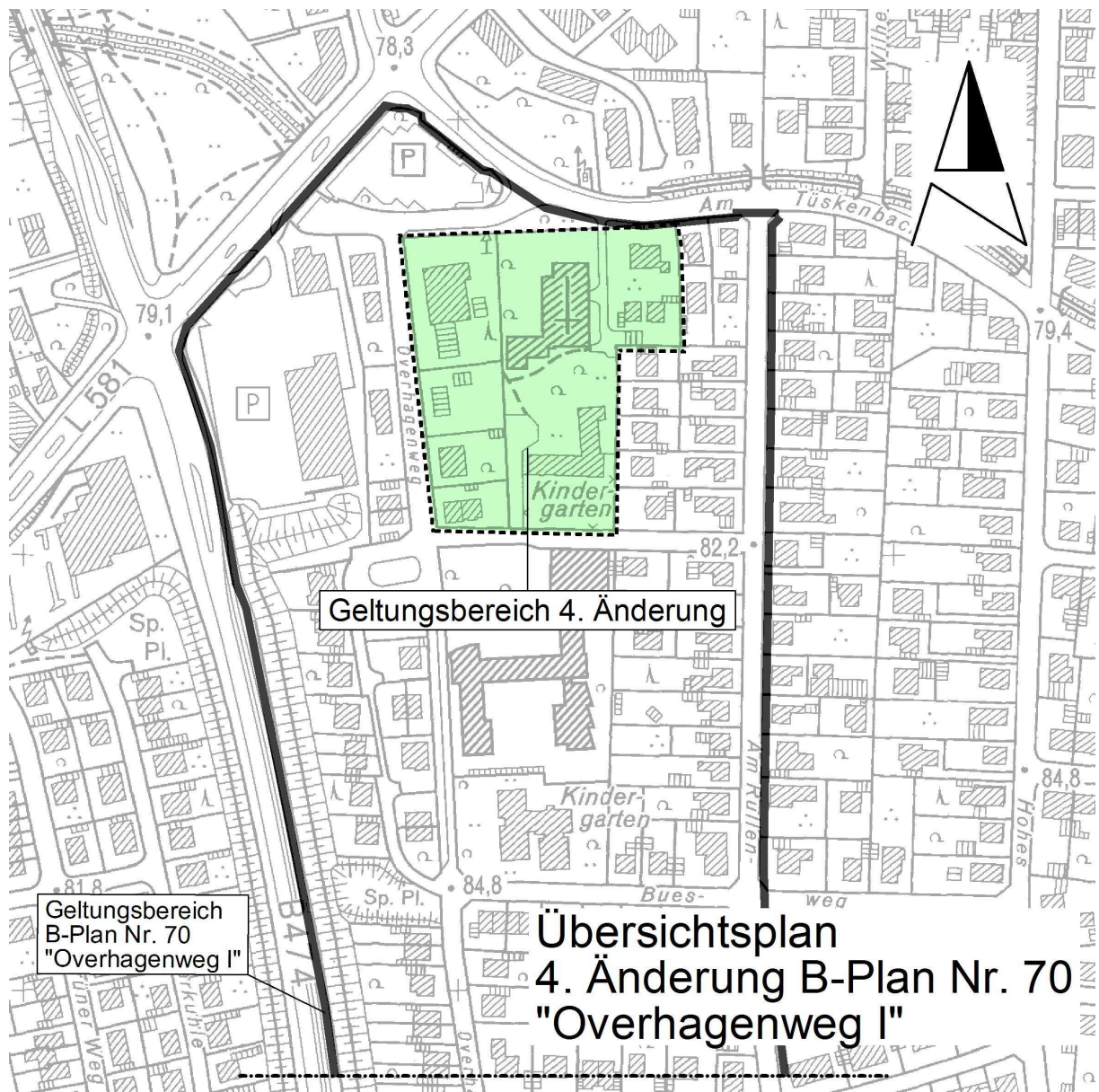
1. Einleitung und Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Süd-Westen der Stadt Coesfeld. Es hat eine Größe von ca. 1,4 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch die Straße „Am Tüskenbach“, im Osten durch die östlichen Grundstücksgrenzen des Kindergartens am „Pfarrer- Kersting- Weg“ bzw. durch die östliche Grundstücksgrenze des Pfarrhauses der Kirchengemeinde Anna-Katharina (Am Tüskenbach 18), im Süden durch den „Pfarrer- Kersting- Weg“ und im Westen durch den „Overhagenweg“.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich.



Die Stadt Coesfeld beabsichtigt durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Overhagenweg I“ eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Der Änderungsbeschluss soll durch den Rat der Stadt Coesfeld am 10/9/2009 erfolgen.

Das Verfahren wird nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt.

Die Anwendung des Verfahrens ist zulässig, da die maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschritten wird und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Es gibt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) des BauGB genannten Schutzgüter.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden heute überwiegend als Flächen für den Gemeinbedarf genutzt.

Die Pfarrgemeinde Anna-Katharina ist aus der Fusion der Pfarrgemeinden St. Ludgerus, St. Joseph Stevede, Herz Jesu Goxel und St. Laurentius entstanden. Die gemeindlichen Tätigkeiten sind an einer zentralen Stelle zusammen zu führen. Um diese Aufgabe erfüllen zu können ist ein Ausbau des Standortes an der Laurentiuskirche durch die Erweiterung des Pfarrhauses mit Pfarrbüro und der Neubau des Pfarrheimes geplant.

Der in kirchlicher Trägerschaft befindliche Kindergarten grenzt direkt an die ehemalige Laurentiuskirche und muss aufgrund der absehbaren Veränderungen in den nächsten Jahren ebenfalls erweitert werden. Durch die Bebauungsplanänderung wird diese Erweiterung bereits vorbereitet.

Weiterhin sind Teilflächen, angrenzend an den Overhagenweg, als Mischgebiet festgesetzt. Dort sind weitere bauliche Maßnahmen geplant, für die ebenfalls Bauleitplanung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan ist in der ursprünglichen Fassung im Jahr 1979 rechtskräftig geworden.

2. Raumplanung / vorbereitende Bauleitplanung

Im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) von 1995 ist Coesfeld als Mittelzentrum dargestellt. Coesfeld ist Schnittpunkt mehrerer Entwicklungsachsen. Von der Zentralität her nimmt Coesfeld als Kreisstadt im westlichen Münsterland mit ca. 36.000 Einwohnern und einer Flächengröße von etwa 14.100 ha eine hervorgehobene Stellung ein.

Die sich hieraus ergebenden Aufgaben und Funktionen für die Stadt und das Umland berücksichtigt der Gebietsentwicklungsplan „*Teilabschnitt Münsterland*“. Der Gebietsentwicklungsplan ist seit dem 25.11.1998 genehmigt. Er stellt für das Plangebiet einen Wohnsiedlungsbereich dar.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld weist ebenfalls den gesamten Bereich als Gemeinbedarfsfläche bzw. als Mischgebietsfläche aus. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist somit gewährleistet.

3. **Künftige bauliche Nutzung**

Die künftig geplanten Nutzungen entsprechen den Ausweisungen der übergeordneten Bauleitpläne. Die Hauptnutzung erfolgt als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Einrichtungen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 70 „Overhagenweg I“ besteht für den gesamten Bereich bereits Planungsrecht. Aufgrund der bereits beschriebenen Entwicklung hinsichtlich des Zusammenschlusses mehrerer Kirchengemeinden zur Anna-Katharina-Gemeinde sind bauliche Maßnahmen erforderlich. Das vorhandene **Pfarrheim** entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen und ist auch räumlich nicht in der Lage die gemeindlichen Einrichtungen insgesamt aufzunehmen. Es soll abgerissen und durch einen angemessenen, barrierefreien Neubau – Ergebnis eines Architekturwettbewerbes – ersetzt werden. Der geplante Baukörper organisiert alle Nutzungen allein auf der Ebene Erdgeschoss, sodass gegenüber dem heutigen Pfarrheim eine bessere Nutzbarkeit aber auch ein größerer Platzbedarf entsteht. Um dieses Bauvorhaben zu ermöglichen sind im Rahmen der Bebauungsplanänderung die Baugrenzen in dem notwendigen Umfang zu erweitern. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses entsprechend von 0,3 auf 0,5 anzuheben. Der Grund dafür liegt bei der Nutzung weiterer Grundstücksflächen. Aufgrund der insgesamt im Umfeld sehr großzügigen Freiraumsituation und der immer noch niedrigen GRZ bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken gegen diese Entwicklung. Zumal das neu entstehende Gebäude nur die Höhe eines eingeschossigen Baukörpers erhalten soll und damit vom Bauvolumen her nur untergeordnet in Erscheinung treten wird.

Weiterhin ist eine Änderung der Bauweise erforderlich. Heute ist für das Kirchengrundstück eine offene Bauweise (maximal zulässige Länge der Baukörper = 50 m) festgesetzt. Der neu geplante Baukörper hat aber eine Länge von über 50 m. Um das Bauvorhaben realisieren zu können wird eine abweichende Bauweise für das Grundstück festgesetzt. D. h. der Baukörper kann eine Länge von über 50 m aufweisen. Die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung sind einzuhalten. Aufgrund des nur eingeschossigen Baukörpers und der geringen Dichte auf dem Kirchen- und auf den Nachbargrundstücken bestehen keine Bedenken gegen diese Änderung. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewahrt bleiben. Eine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu erwarten.

Um die Kubatur der Baukörper festzuschreiben und ortsuntypische Entwicklungen zu vermeiden, wird die maximal zulässige Baukörperhöhe in Meter über Normal-Höhen-Null im Bebauungsplan eingetragen. Die Höhenlagen sind so festgesetzt, dass sich die neu entstehenden Gebäude in die Höhensituation der Umgebung einfügen werden.

Damit können die Festsetzung der Geschossflächenzahl und die Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse für das „Kirchengrundstück“ entfallen. Diese Veränderung erfolgt auch um eine bessere „Handhabbarkeit“ der Festsetzungen zu erreichen.

Zusätzlich zu dem Neubau des Pfarrheims ist die **Erweiterung des Pfarrhauses** bzw. des Pfarrbüros erforderlich, um weitere Flächen für die Verwaltung der Kirchengemeinde zu erhalten.

Es ist ein seitlicher Anbau an das vorhandene Pfarrhaus geplant. Dabei werden die Proportionen des vorhandenen Baukörpers aufgenommen. Die Baugrenze wird in dem für den Anbau notwendigen Umfang erweitert. Die GRZ kann von 0,2 auf 0,4 erhöht werden ohne dass hier Einschränkungen oder Beeinträchtigungen für die Umgebung zu erwarten sind. Auch mit der geplanten Erweiterung ist sichergestellt, dass sich die Baukörper insgesamt in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen werden. Durch eine Verpflichtungserklärung/Baulast bilden die Flurstücke 587 –Pfarrhaus- und 636 -Kirche und Kindergarten- (Gemarkung Coesfeld Stadt, Flur 11) eine wirtschaftliche Einheit und dürfen nicht getrennt veräußert werden.

Auch für diese Flächen wird eine maximal zulässige Höhe für bauliche Anlagen festgelegt. Damit kann die Geschossflächenzahl entfallen.

Für die rückwärtig zum Pfarrhaus gelegenen Dienstwohnungen der Laurentiuskirche sind durch diese Änderung jetzt Festsetzungen enthalten, die sich an der im Umfeld vorhandenen Bebauung orientieren. Die überbaubaren Flächen sind gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erweitert worden um den vorhandenen Gebäudebestand planungsrechtlich abzusichern. Die Abstände zu der Nachbarbebauung werden auch hier in ausreichendem Maße berücksichtigt.

In unmittelbar räumlichem Zusammenhang ist der **Kindergarten** am „Pfarrer-Kersting-Weg“ mit zu betrachten. Aufgrund der absehbaren Entwicklungen (Nutzung des Kindergartens für Kinder unter 3 Jahren) ist eine Erweiterung des Raumprogramms mittelfristig erforderlich. Um den Anforderungen gerecht zu werden ist ein Anbau an den vorhandenen Baukörper geplant. Zu diesem Zweck ist eine Erweiterung der überbaubaren Flächen in westliche Richtung vorgesehen. Ansonsten ist lediglich noch eine Anhebung der GRZ von 0,3 auf 0,5 geplant. Auch gegen diese Entwicklung bestehen aufgrund der vorhandenen Freiräume und der mit 0,5 immer noch relativ geringen GRZ keine stadtplanerischen Bedenken.

Die Schutzansprüche der angrenzenden Wohnbebauung können durch die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen nach der Landesbauordnung und durch die Einschränkung der Bebauung auf einen ebenfalls nur eingeschossigen Baukörper weiterhin berücksichtigt werden.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl wird auch an dieser Stelle entfallen und aus Gründen der besseren „Handhabbarkeit“ durch eine Festsetzung der maximal zulässigen Baukörperhöhe ersetzt.

Im Bereich „Overhagenweg“ liegen Flächen, die als **Mischgebiet** festgesetzt sind. Dort befindet sich ein Baukörper aus dem Segment „Schank- und Speisewirtschaften“. Die Eigentümer beabsichtigen eine Erweiterung in Richtung „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ auf einem unmittelbar angrenzenden Grundstück. Weiterhin sind zwei Wohngebäude im Änderungsbereich vorhanden, die ebenfalls vom „Overhagenweg“ erschlossen werden.

Die „Schank- und Speisewirtschaft“ soll eine direkte Verbindung zum geplanten „Beherbergungsbetrieb“ erhalten. Allerdings ist dieser „Zwischenbau“ als untergeordneter Flachdachbaukörper geplant. Aus organisatorischen Gründen kann auf diese Verbindung nicht verzichtet werden. Aufgrund der Unterbrechungen und der geplanten Vor- und Rücksprünge der verschiedenen Baukörper sind negative städtebauliche Entwicklungen nicht zu erwarten.

Der Gesamtbaukörper wird eine Länge von über 50 m (aufgrund des Zwischenbaus sind die zwei Baukörper als ein Baukörper zu werten) erreichen. Damit ist die Festsetzung „abweichende Bauweise“, statt wie heute festgesetzt „offene Bauweise“ erforderlich. Die Straßenparzelle grenzt unmittelbar an, sodass auch von da her weitere Freiräume vorhanden sind. Der Neubaukörper wird sich in seinen Proportionen an den angrenzenden Gebäuden orientieren.

Überschreitungen der Firsthöhen durch den geplanten Neubau sind zwar gegenüber den angrenzenden Einfamilienhäusern zu erwarten, allerdings nur im zumutbaren Rahmen. Der Änderungsplan wird auch an dieser Stelle Festsetzungen zu den maximal zulässigen Baukörperhöhen enthalten, die sowohl den vorhanden Bestand als auch die Anforderungen an neu geplante Baukörper berücksichtigen. Damit kann wie in den anderen Bereichen auf die Festsetzung der GFZ verzichtet werden. Die vorhandene GRZ wird von 0,4 auf 0,5 erhöht, um das aus städtischer Sicht positive Anliegen einer Funktionserweiterung des bestehenden Gasthauses um einen Beherbergungsbetrieb baulich umsetzen zu können. Die nach Baunutzungsverordnung maximale GRZ von 0,6 bleibt noch unterschritten. Eine Erweiterung der überbaubaren Flächen ist nicht geplant.

Die PKW-Parkplätze sind wie heute auch bereits vorhanden überwiegend am „Overhagenweg“ vorgesehen, also in unmittelbarer Nähe zur Erschließungsstraße.

Zur Anpassung an die aktualisierte Planung werden die textlichen Festsetzungen zu verschiedenen Punkte ergänzt.

Innerhalb des Mischgebietes sind jetzt die allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Mit Gartenbaubetrieben meint die Baunutzungsverordnung solche Betriebe, deren betrieblicher Schwerpunkt im Anbau und der Züchtung von Kulturpflanzen besteht, also etwa Gärtnereien mit Gartenland und Gewächshäusern. Diese Zweckbestimmung würde innerhalb des Änderungsbereiches jedoch nicht dem Charakter des Baugebietes entsprechen und zu Störungen und Belästigungen der Nachbarschaft führen. Darüber hinaus stehen die dafür notwendigen Flächen und Freiräume nicht zur Verfügung.

Weiterhin würden die ausgeschlossenen Nutzungen –Tankstellen und Vergnügungsstätten- insgesamt zu einer erheblichen Zunahme des Straßenverkehrs, auch in den Nachtstunden, und damit zu nicht zulässigen Immissionen innerhalb der direkt angrenzenden Bereiche Kirche, Kindergarten und Wohnen führen. Diese Ausschlusskriterien gelten gerade auch für Vergnügungsstätten. Sowohl in kleinerer Größenordnung, als auch in einer Größe für die die ausnahmsweise Zulässigkeit gelten würde, ist von erheblichen Störungen der Wohnruhe und damit von unzulässigen Beeinträchtigungen auszugehen. Hinzu kommt an dieser Stelle noch der zu erwartende „trading-down“- Effekt. Derartige Betriebe würden sich in die Eigenart der näheren Umgebung nicht einfügen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können nicht gewahrt bleiben.

Aufgrund der städtebaulichen Bedenken ist die Ansiedlung derartiger Betriebe im Änderungsbereich ausgeschlossen worden. Innerhalb des Stadtgebietes stehen andere Flächen für derartige Nutzungen zur Verfügung.

Weiterhin sind für den Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze Nebenanlagen wie z. B. Garagen, Carports oder bauliche Anlagen für Abfallbehälter ausgeschlossen. Der Änderungsbereich ist an drei Seiten von öffentlichen Straßen umschlossen und damit gut einsehbar. Heute ist in dieser Zone lediglich ein kleinerer Baukörper im Zusammenhang mit dem Gastronomiebetrieb vorhanden, der aufgrund des Bestandsschutzes erhalten werden kann. Weitere Baukörper in ähnlicher Art und Weise würden zu einer ungewollten Beeinträchtigung des städtebaulichen Gesamtbildes führen. Diese „halböffentlichen“ Zonen zwischen Straße und Bebauung sind heute durch Grünanlagen mit Baumanpflanzungen geprägt. Dieses Erscheinungsbild soll weiter ausgebaut werden. Dabei würden bauliche Anlagen diese Absicht behindern.

In diesem Zusammenhang sind auch Vorgaben zu den Einfriedigungen der Grundstücke neu aufgenommen worden. Zulässig sind in der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der nächstliegenden Baugrenze nur Hecken aus heimischen Arten oder transparente Zäune eingebunden in Hecken.

In den textlichen Festsetzungen ist dazu eine beispielhafte Aufzählung enthalten. Damit sind Aufschüttungen oder Abgrabungen ebenfalls ausgeschlossen. Diese Vorgaben sollen ortsunübliche und bedenkliche Entwicklungen im „halböffentlichen“ Raum verhindern.

Zusätzlich sind weitere Festsetzungen zu der baulichen Gestaltung der Baukörper aufgenommen worden, um sicherzustellen, dass sich neu entstehende Gebäude in die vorhandene Umgebung einfügen werden. Durch die Vorgaben zur Firstrichtung und Firsthöhe, sowie zu den Dachformen und Dachneigung besteht gerade für die in Teilbereichen mögliche Errichtung von Doppelhäusern die Notwendigkeit für weitere Regelungen.

Die Vorgaben zu den Dacheinschnitten und Dachaufbauten sind enthalten, um Fehlentwicklungen im Sinne der Erhaltung der ortüblichen Baugestaltungstradition zu verhindern.

Ein weiteres städtebauliches Kriterium ist die Festlegung der Materialien und der Farbgebung. Da im Umfeld sowohl Putz- als auch Verblendbauten vorhanden sind, können diese Baustoffe ohne weitere Einschränkungen auch weiterhin zulässig sein. Der Anteil der ansonsten zulässigen Materialien wird auf 30 % angehoben, um Gestaltungsspielräume zu erhalten.

Hinsichtlich der Werbeanlagen sind ebenfalls Vorgaben in den textlichen Festsetzungen enthalten, die dazu führen sollen, dass keine gestalterisch bedenklichen Elemente entstehen. Innerhalb der gewachsenen Gebietsstruktur sind unangemessen dimensionierte Werbeanlagen nicht anstrebenswert und würden zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen. Die maximal zulässige Fläche von insgesamt 4,00 m² pro Grundstück ergibt sich in diesem Fall dadurch, dass wesentliche Teile der Bebauung und der Werbeanlagen bereits vorhanden sind und die städtebaulich sinnvollen Ergänzungen damit größtmäßig eingeschätzt werden können.

Bestimmte Arten von Werbeanlagen würden sich städtebaulich nicht in die nähere Umgebung einfügen, zu Beeinträchtigungen des Ortsbildes führen und sind damit ausgeschlossen. Dabei handelt es sich um akustische, mit wechselndem Licht beleuchtete, bewegte und freistehende Werbeanlagen. Diese Ausschlussgründe gelten auch für Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen.

Die Anbringung von Werbeanlagen auf Dachflächen von Gebäuden ist aus v. g. Gründen ebenfalls nicht zulässig.

Weiterhin sind einige Festsetzungen die für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich sind, nicht mehr enthalten.

Dabei handelt es sich z. B. um Festsetzungen zum Lärmschutz, zu der Höhenlage der Erdgeschossfußböden der Baukörper oder um Vorgaben zu Sichtfeldern und Pflanzgeboten. Zu diesen Punkten besteht für den Änderungsbereich kein Festsetzungserfordernis, oder die notwendigen Regelungen erfolgen aktuell auf andere Art und Weise.

Die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen ist aufgrund der Entfernung zum „Konrad-Adenauer-Ring“ von ca. 100 m zwischen der Straße und der nächstgelegenen Bebauungsmöglichkeit aufgrund von Erfahrungen aus anderen Maßnahmen auszuschließen. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthalts- und Schlafräume möglich. Im Rahmen des Bauantrages kann die Baugenehmigungsbehörde bei Bedarf einen entsprechenden Nachweis fordern. Weitergehende Regelungen zum Immissionsschutz sind für den Änderungsbereich nicht vorgesehen.

Zu Sichtfeldern oder Pflanzgeboten besteht im Änderungsbereich kein Regelungsbedarf. Die insgesamt räumlich sehr großzügige Situation mit den vorhandenen Bäumen und Grünflächen wird auch nach der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen erhalten. Die Festlegung von Erdgeschossfußbodenhöhen kann aufgrund der überwiegend bebauten Bereiche und der Festlegung der maximal zulässigen Baukörperhöhen entfallen. Bei der Höhenfestlegung ist die Geländetopographie berücksichtigt worden.

4. Verkehr und Erschließung

Alle Grundstücke werden heute wie auch zukünftig von den umliegenden, öffentlichen Verkehrsflächen („Am Tüskenbach“, „Overhagenweg“, „Pfarrer- Kersting- Weg“) erschlossen. Die Ausweisung weiterer Verkehrsflächen oder die Eintragung von Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) ist nicht erforderlich. Die vorhandenen Verkehrsflächen sind ausreichend leistungsfähig und in einem baulich guten Zustand, sodass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Die straßenverkehrliche Erschließung ist damit sichergestellt.

5. Ver- und Entsorgung des Gebietes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine grundlegenden Änderungen des Entsorgungssystems erforderlich. Die Leitungen sind evtl. auf den Privatgrundstücken in Abstimmung mit den Versorgungsträgern zu ergänzen.

Die Grundstücke sind an die Kanalisation in den umliegenden Straßen angeschlossen. In den Straßen „Overhagenweg“ und „Am Rullenweg“ befinden sich Mischwasserkanäle DN 500, die an den Sammler in der Straße „Am Tüskenbach“ angebunden sind.

Das öffentliche Kanalnetz ist für die Aufnahme der Flächen ausgelegt worden und wird dementsprechend nicht verändert. Grundsätzlich sind aufgrund des Anschluss- und Benutzungszwanges sowohl Schmutz- als auch Niederschlagswasser in die Mischwasserkanäle einzuleiten. Von dort ist eine schadlose Ableitung gewährleistet.

Die Möglichkeit, das Niederschlagswasser nach § 51a Landeswassergesetz zu versickern, bleibt davon unberührt. Falls durch die Eigentümer eine Versickerung des unbelasteten Regenwassers angestrebt wird, sind entsprechende Nachweise und Abstimmungen mit den Fachbehörden im Zusammenhang mit der Bauantragstellung erforderlich.

Die Abfallbeseitigung ist durch eine städtische Satzung geregelt. Die Müllgefäße werden von den umliegenden Straßen aus entsorgt.

Das Änderungsgebiet ist über die in den umliegenden Straßen bestehenden Versorgungseinrichtungen Gas, Wasser und Strom der Stadtwerke Coesfeld angeschlossen. Die zusätzliche Verlegung der Leitungen erfolgt auf den privaten Grundstücksflächen. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist durch die Bauherrn und deren Architekten eine Abstimmung mit allen Versorgungsträgern zur Koordinierung der Maßnahmen erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist im hier notwendigen Grundschutz (48 m³/h) sichergestellt. Durch die geplante zusätzliche Bebauung ist derzeit kein erhöhter Bedarf erkennbar. Sollte sich diese Situation ändern, ist der Betreiber für den zusätzlichen Objektschutz selbst verantwortlich. Einzelheiten dazu sind im Rahmen der konkreten Objektgenehmigung abzustimmen.

Natürliche Entnahmekquellen stehen im Nahbereich nicht ausreichend zur Verfügung. Der „Tüskenbach“ befindet sich zwar in unmittelbarer, räumlicher Nähe ist aber aufgrund der vorhandenen baulichen Situation und der vorhandenen Wassermengen nur hilfweise in Ansatz zu bringen.

Darüber hinaus befinden sich in den Straßen „Am Tüskenbach“, „Overhagenweg“ und „Pfarrer- Kersting- Weg“ Trinkwasserleitungen, die im Normalfall eine Wassermenge von 192 m³/h liefern können. Damit ist die notwendige Menge von 48 m³/h deutlich überschritten und der Grundschutz kann selbst dann sichergestellt werden, wenn nur eine reduzierte Wassermenge zur Verfügung steht.

Aufgrund der Vereinbarungen mit den Stadtwerken Coesfeld kann bei Bedarf Löschwasser aus dem Trinkwassernetz entnommen werden.

Dabei wird zur Kenntnis genommen, dass sich die Verhältnisse im Leitungsnetz durch eine Reihe von Maßnahmen, die auch durch außerhalb der Unternehmen liegenden Umstände bedingt sein können, ändern können.

Aus diesem Grund übernehmen die Stadtwerke keine grundsätzliche Gewährleistung für eine störungsfreie Versorgung des Gebietes.

6. Eingriff in Natur und Landschaft

Aufgrund der geringen Größe, der zulässigen Grundfläche und der räumlichen Lage finden die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB (beschleunigtes Verfahren) Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Weitere Berechnungen oder Regelungen zum Eingriff in Natur und Landschaft sind damit nicht erforderlich.

7. Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Die Überprüfung des Gebietes durch den Kampfmittelräumdienst ist bereits erfolgt. Der Kampfmittelräumdienst hat bestätigt, dass eine Kampfmittelgefährdung vorliegt. Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist aus fachlicher Sicht erforderlich.

8. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist ein Baudenkmal bekannt und in die Denkmalliste der Stadt Coesfeld eingetragen. Es handelt sich um einen Bildstock am Rande des Vorplatzes der Laurentiuskirche. Mit der Denkmalbehörde des Landschaftsverbandes in Münster haben bereits erste Vorgespräche stattgefunden.

Falls ein Versetzen des Denkmals erforderlich wird, werden von dort keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

9. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Coesfeld entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Investitionskosten.

10. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,4 ha. Davon sind 0,92 ha als Fläche für den Gemeinbedarf und 0,48 ha als Mischgebietsfläche ausgewiesen.

11. Bodenordnung

Die Bodenordnung erfolgt im Wege der Katasterfortschreibung. Die Flächen befinden sich insgesamt in Privateigentum.

12. Umweltbericht

Aufgrund des angewendeten Verfahrens nach § 13a BauGB kann nach der geltenden Rechtslage von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden.

Stadt Coesfeld
Aufgestellt im Juni 2009 / ergänzt 23.07.2009 /
fertiggestellt zum Satzungsbeschluss November 2009

Der Bürgermeister
Fachbereich 60 - Planung, Bauordnung, Verkehr -

im Auftrag

Martin Richter/Ludger Schmitz