

## STADT COESFELD

Flächennutzungsplan  
70. Änderung  
Begründung  
Mai 2013

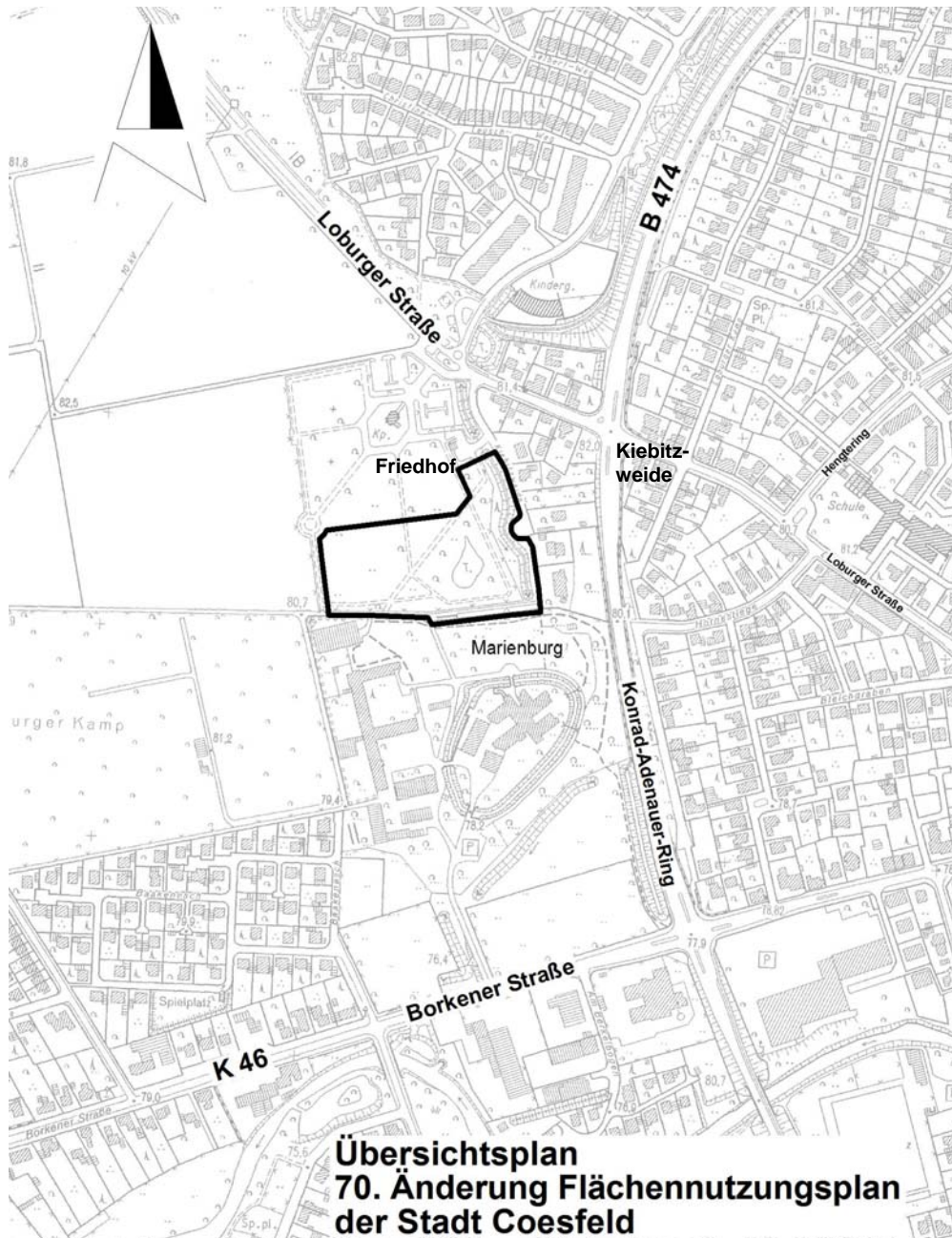
## 1. ÄNDERUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt am westlichen Stadtrand und wird umschlossen durch die Flächen der Marienburg/Bischöfliche Stiftung Haus Hall und durch die Flächen des Friedhofes „An der Marienburg“. Der Abstand zur Innenstadt beträgt ca. 1,5 km. Die im Westen angrenzenden Flächen gelten als Außenbereich und werden landwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch die südlichen Grenzen des Friedhofes „An der Marienburg“, im Osten durch die Straße Kiebitzweide bzw. durch den Fußweg in südlicher Verlängerung der Straße Kiebitzweide, im Süden durch die nördliche Grenze des Grundstücks der Marienburg/Bischöfliche Stiftung Haus Hall und im Westen ebenfalls durch die Grenzen des Friedhofes „An der Marienburg“.

Die genauen Abgrenzungen sind aus der Planurkunde und dem Übersichtsplan ersichtlich.



## **2. ALLGEMEINES DERZEITIGE NUTZUNG, GEPLANTE ENTWICKLUNG**

Im Jahr 1999 wurde der Bebauungsplan Nr. 100 „Friedhof Nord-West“ rechtskräftig. Dieser wurde aufgestellt, um dem damals angenommenen Flächenbedarf für weitere Friedhofsflächen nachzukommen. Aufgrund der veränderten Entwicklungen im Bestattungswesen sind jedoch keine so großen Flächen mehr erforderlich und Teilflächen können einer anderen, sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

Für die Stadt Coesfeld besteht weiterhin eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauflächen. Aufgrund des vorhandenen Bedarfs und der Verpflichtung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, ist die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen für die Stadt Coesfeld sinnvoll und erforderlich. Zu diesem Zweck sind Bauleitpläne nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten.

Aufgrund der räumlichen Situation mit der bereits vorhandenen Erschließung durch die Straße An der Kiebitzweide und der im Umfeld vorhandenen Wohnbauflächen und der ebenfalls vorhandenen Nutzung und Bebauung auf dem Grundstück Marienburg/Bischöfliche Stiftung Haus Hall bietet sich diese Entwicklung auch aus städtebaulicher Sicht an.

Bereits am 27.09.2012 hat der Rat der Stadt Coesfeld vor dem Hintergrund des Baulandbeschlusses 2006 den Grundsatzbeschluss gefasst, den südöstlichen, ungenutzten Teilbereich des Friedhofes Nord-West für eine Umnutzung in Bauland zur Verfügung zu stellen.

In der gleichen Sitzung wurde die Verwaltung beauftragt, die Planung für den Bebauungsplan Nr. 126 „Wohnen an der Marienburg“ zu konkretisieren und die ebenfalls erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung im Parallelverfahren zu betreiben.

Die genannten Flächen sollen künftig als Wohnbauflächen entwickelt und durch den nachfolgenden Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Dort sind dann auch weitere Details zu der geplanten Bebauung, zu den Übergängen in die angrenzende freie Landschaft und zu den direkt angrenzenden Friedhofsbereichen zu planen.

In westlicher Richtung grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einzelnen Wohnbauungen an. Besonders zu erwähnen ist hier das Baudenkmal „Haus Loburg“ mit dem Kutscherhaus, sowie das Baudenkmal –Lindenallee Nr. 72 (ehemaliger Kotten der Marienburg)- und ein Teil der ehemaligen Marienburg an der Borkener Straße, der ebenfalls als Baudenkmal in die Denkmallisten der Stadt Coesfeld eingetragen ist. Der Abstand zur nächstgelegenen landwirtschaftlich genutzten Hofstelle beträgt ca. 600 m in westliche Richtung.

Der gesamte Bereich wird umgeben von dem Landschaftsplan „Coesfelder Heide-Flamschen“.

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 20.12.2012 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um die zukünftige Nutzung der Grundstücke in den Änderungsbereichen vorzubereiten und zu leiten. Durch die Ausweisung dieser Flächen, kann auf die Inanspruchnahme von weiteren landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich verzichtet werden. Eine weitergehende Zersiedlung der Landschaft wird damit vermieden.

Zusätzlich zu den städtebaulichen und wirtschaftlichen Anforderungen stehen bei diesen Verfahren auch die Gestaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes so-

wie die Belange von Natur und Umwelt im Vordergrund. Weitere Einzelheiten dazu sind auch aus dem dazugehörigen Umweltbericht zu entnehmen.

Das Änderungsgebiet hat eine Größe von ca. 2 ha. Nennenswerte Höhenunterschiede sind im Geländeverlauf nicht vorhanden.

### **3. 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 Regionalplan – Teilabschnitt Münsterland-.

Im Regionalplan ist die Fläche als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Die beabsichtigte Nutzung entspricht genau diesen Vorgaben. Die Abfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung nach § 34 Landesplanungsgesetz erfolgt mit der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt den gesamten Planbereich als Grünfläche –Zweckbestimmung Friedhof- dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um dem Entwicklungsgebot und der Anpassung an übergeordnete Planungsziele Rechnung zu tragen.

Die zum Außenbereich hin angrenzenden Flächen sind als Agrarbereiche ausgewiesen.

### **4. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße An der Kiebitzweide und danach über die Loburger Straße direkt an die B 474 –Konrad-Adenauer-Ring- an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Das Plangebiet selber wird durch kurze Wohnwege und -straßen erschlossen deren maximale Länge bei ca. 150 m liegen wird. Durchgangsverkehr ist nicht vorgesehen. Im Umfeld vorhandene Fuß- und Radwege werden verknüpft.

Entwässerung

Die mögliche Entwässerung des Gebietes im Trennsystem wurde mit dem Abwasserwerk der Stadt Coesfeld vorbesprochen. Durch eine Erweiterung der in der näheren Umgebung vorhandenen Schmutzwasserleitungen kann ein schadloses Abführen der Wassermengen sichergestellt werden. Das unbelastete Niederschlagswasser kann aus dem Plangebiet in den parallel zur Straße Kiebitzweide verlaufenden offenen Entwässerungsgraben in die Berkel abgeführt werden. Weiterhin besteht nach den vorliegenden Gutachten auch die Möglichkeit zur Regenwasserversickerung.

Hierzu haben die zukünftigen Bauherrn zusammen mit den Fachbehörden die rechtlich zulässigen, technisch möglichen und wirtschaftlich tragfähigen Lösungen abzustimmen. Der im Parallelverfahren aufzustellende Bebauungsplan enthält konkretere Aussagen dazu.

Aufgrund der Vornutzung als Friedhof befindet sich im Untergrund ein großflächiges Drainagenetz. Für die zukünftigen Wohnbauflächen sind Veränderungen des Netzes und der dazu-

gehörigen technischen Bauwerke vorgesehen. Die Drainageleitungen werden zurückgebaut oder abgebunden.

Die für die anstehenden Veränderungen der Schmutz- oder Regenwassernetze erforderlichen Genehmigungen sind durch die Verantwortlichen rechtzeitig einzuholen.

Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation

Das Plangebiet kann an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen werden. Die dafür erforderlichen Ergänzungen in den öffentlichen Verkehrsflächen sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Darüber hinaus erforderliche Leitungsrechte sind im parallel erstellten Bebauungsplan aufzunehmen.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch ein von der Stadt Coesfeld konzessioniertes Unternehmen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt im Grundschatz durch die Gemeinde.

Bei der geplanten Bebauung ist von einem Bedarf von höchstens 48 m<sup>3</sup>/h auszugehen. Die Vorgaben sind damit über das Trinkwassernetz der Straße An der Kiebitzweide eingehalten.

## **5. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG, UMWELTBERICHT, EINGRIFFSBILANZIERUNG**

Aufgrund der gesetzlichen Regelungen (Städtebaurecht und Europarechtsanpassungsgesetz) und der erreichten Größen- oder Leistungswerte sind Untersuchungen erforderlich.

Bei Verfahren auf verschiedenen Ebenen der Bauleitplanung kann durch Abschichtung innerhalb vermieden werden, dass Belange unnötig doppelt zu prüfen sind.

Das Planungsbüro natur-aspekte hat den Umweltbericht erstellt. Dieser ist im Entwurf als Bestandteil der Begründung und Anlage beigefügt. Eine allgemein verständliche Zusammenfassung befindet sich auf den Seiten 15-16 des Umweltberichts.

Aus den Untersuchungen geht hervor, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen werden im Rahmen des parallel erstellten Bebauungsplanes Nr. 126 festgelegt. Artenschutzrechtlich erforderliche Kompensationsmaßnahmen fallen nicht an. Weitere Einzelheiten sind aus der Begründung / Umweltbericht zu entnehmen.

Zur Abschätzung des Eingriffs in Natur und Landschaft, der durch den parallel erstellten Bebauungsplan vorbereitet wird, wurde die gegenwärtige Bestandssituation auf dem Gelände ermitteln und mit den Festsetzungen der Bebauungspläne gegenüberzustellen.

Das Plangebiet selbst stellt sich derzeit als extensiv genutzte Grünfläche mit teilweisem Gehölzbestand und vereinzelt Fußwegen dar.

Für den gesamten Geltungsbereich ist ein Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) mit einer Grundflächenzahl von 0,3 vorgesehen. Im Plangebiet sind einzelne Grünstrukturen vorhanden, die im Zusammenhang mit der weiteren Friedhofsnutzung erhalten werden.

Grundsätzlich erfolgt der Ausgleich des Eingriffs durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie durch externe Ausgleichsmaßnahmen. Die detaillierte Berechnung erfolgt in Abstimmung mit den Fachbehörden und Naturschutzverbänden als Bestandteil des Umweltberichtes.

## **6. ALTLASTEN, KAMPFMITTEL**

Altlasten sind in dem Plangebiet nicht bekannt. Eine Überprüfung des Planbereiches durch den Kampfmittelräumdienst hat bislang nicht stattgefunden. Sobald erste bodeneingreifende Maßnahmen erfolgen, ist vorab eine Beteiligung durch den Verursacher erforderlich.

## **7. LÄRM UND GERUCH**

Für den gesamten Bereich ist die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Aufgrund der nahen Umgehungsstraße –B474- ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden. Um die vorhandene Wohnbebauung an der Kiebitzweide zu schützen, ist in der Vergangenheit bereits eine Lärmschutzwand im Randbereich der B 474 erstellt worden. Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen ist festzuhalten, dass keine zusätzlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Weitere Einzelheiten sind aus den Unterlagen zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 126 (Aufstellung im Parallelverfahren) zu entnehmen. Ein Auszug aus dem Gutachten ist dort als Anlage beigefügt.

Im näheren Umfeld befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe. Die Entfernung beträgt mindestens 600m. Aufgrund des Abstandes und der räumlichen Lage wurde ein Geruchsgutachten beauftragt; nach der abschließenden Berechnung besteht keine Überschreitung der zulässigen Werte.

## **8. DENKMALSCHUTZ**

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 wurde das Landesamt für Archäologie beteiligt. Das jetzt aktuelle Plangebiet stellt eine Teilfläche dieses Bebauungsplanes dar. Da das Landesamt für Archäologie im damaligen Verfahren mitgeteilt hat, dass mit Bodenfunden aus dem Mittelalter zu rechnen ist, werden beim nachfolgenden Bebauungsplan vorsorglich entsprechende Hinweise und Verhaltensvorgaben mit aufgenommen.

Aufgrund der bereits durchgeführten Drainage- und Erdarbeiten ist jedoch fraglich ob noch mit Fundstellen zu rechnen ist.

Aufgestellt: Coesfeld, Mai 2013  
Der Bürgermeister  
FB 60 Planung, Bauordnung u. Verkehr

Im Auftrag



Ludger Schmitz