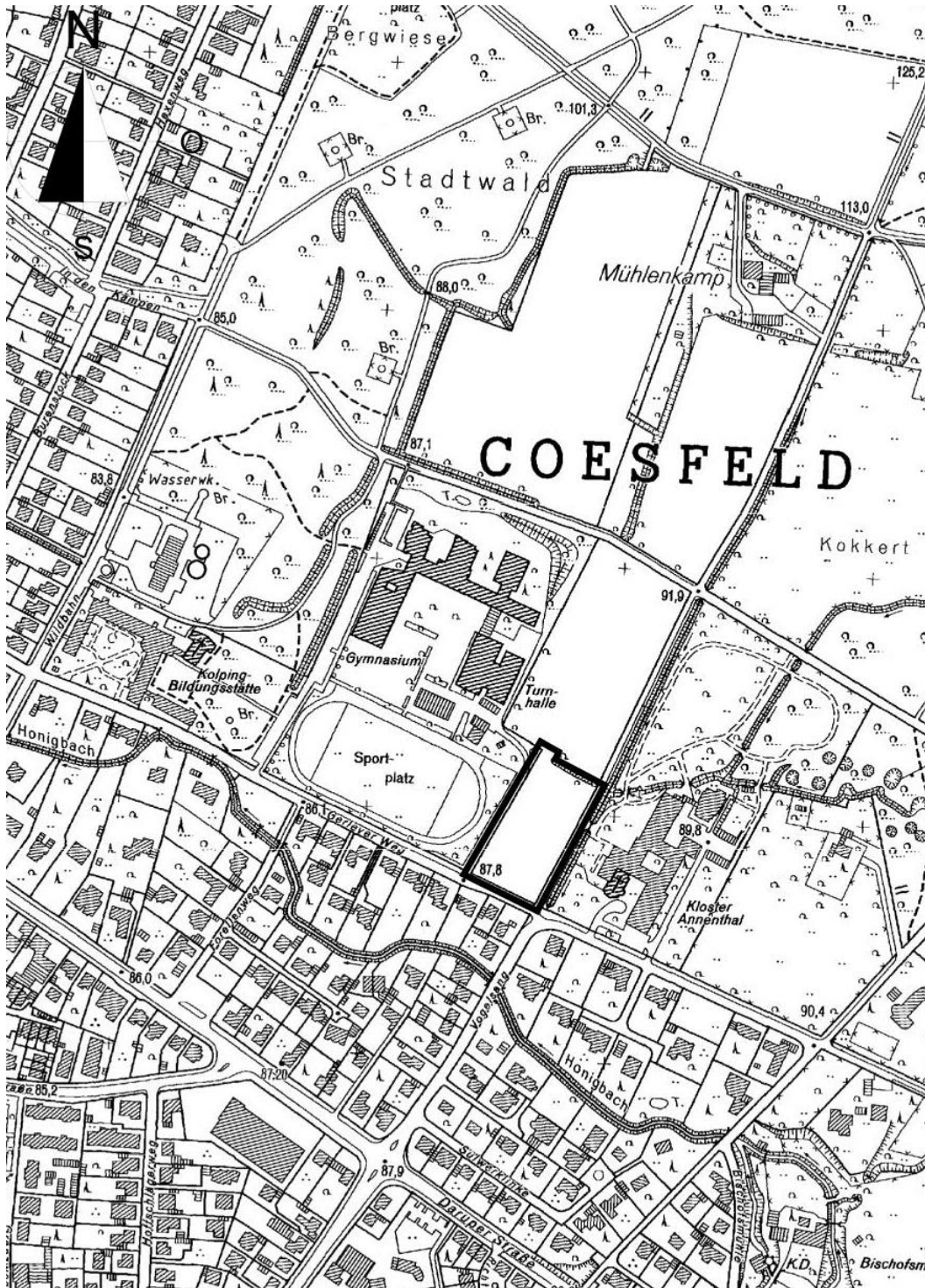


## Bebauungsplan Nr. 145

### „Integrative Kita mit Frühförderung Gerlever Weg“

Begründung (Entwurf)



## INHALT

<b>1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass.....	4
1.2 Ziel und Zweck.....	10
<b>2. STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>11</b>
2.1 Stadträumliche Lage, Umgebung.....	11
2.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	11
2.3 Derzeitige Situation.....	11
<b>3. RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN .....</b>	<b>12</b>
3.1 Regionalplan.....	12
3.2 Flächennutzungsplan.....	13
3.3 Landschaftsplan.....	13
3.4 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche.....	13
3.5 Bestehendes Planungsrecht .....	14
3.6 Planverfahren .....	14
<b>4. INHALT / FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>15</b>
4.1 Planungskonzept .....	15
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	15
4.3 Maß der baulichen Nutzung .....	15
4.4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche .....	16
4.5 Höhenlage der Gebäude.....	16
4.6 Regelungen für Stellplätze und Nebenanlagen .....	17
4.7 Gestalterische Festsetzungen.....	17
4.7.1 Außenwand- und Dachgestaltung .....	17
4.7.2 Einfriedungen.....	18
4.7.3 Abfall- und Wertstoffbehälter .....	18
<b>5. UMWELTBELANGE.....</b>	<b>18</b>
5.1 Schutzgut Mensch .....	18
5.1.1 Emissionen / Immissionen.....	19
5.1.2 Freizeit / Erholung.....	19
5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	19
5.2.1 Fauna.....	20
5.2.2 Flora .....	20
5.3 Schutzgut Boden / Fläche .....	20
5.4 Schutzgut Wasser.....	21
5.4.1 Gewässerschutz / Hochwasserschutz .....	21
5.4.2 Grundwasserschutz .....	21
5.5 Schutzgut Luft / Klima .....	22
5.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....	22
5.7 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern.....	23

---

<b>6. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....</b>	<b>23</b>
6.1 Verkehrliche Erschließung .....	23
6.2 Versorgung des Gebietes .....	24
6.3 Löschwasserversorgung .....	24
6.4 Entwässerung .....	24
6.4.1 Niederschlagsentwässerung .....	25
6.4.2 Schmutzwasserentwässerung .....	25
6.5 Abfallentsorgung .....	25
<b>7. SONSTIGE BELANGE .....</b>	<b>25</b>
7.1 Bodendenkmäler .....	25
7.2 Kampfmittel .....	26
7.3 Altlasten .....	26
7.4 Einsichtnahme von Vorschriften .....	26
<b>8. BODENORDNENDE MASSNAHMEN .....</b>	<b>26</b>
<b>9. KOSTEN .....</b>	<b>26</b>
<b>10. FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>26</b>
<b>11. GUTACHTEN / SONSTIGE ANLAGEN .....</b>	<b>26</b>

## 1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

### 1.1 Anlass

In der Stadt Coesfeld besteht laut Kindergartenbedarfsplanung für die kommenden Kindergartenjahre ein steigender Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten. Es gibt drei Hauptursachen für den Bedarfsanstieg an Plätzen in Einrichtungen der Kindertagesbetreuung:

1. Die Einwohnerzahl der Stadt Coesfeld nimmt aufgrund von Wanderungsbewegungen aus dem In- und Ausland zu.
2. Die Geburtenzahlen steigen.
3. Die Inanspruchnahme der U3-Betreuungsmöglichkeiten nimmt verstärkt zu.

Die Stadt hat im Rahmen ihrer Gesamtplanungsverantwortung nach dem Achten Sozialgesetzbuch und als Adressat des Rechtsanspruchs auf Kinderbetreuungsplätze für die Bereitstellung ausreichender Betreuungsplätze zu sorgen. Zur Deckung des Bedarfs hat die Stadt als öffentliche Träger der Jugendhilfe die Errichtung neuer Kindertageseinrichtungen beschlossen:

Eine neue 4-Gruppen-Kindertageseinrichtungen ist bereits in jüngster Vergangenheit errichtet worden und im August 2017 in Betrieb gegangen (AWO-Kindergarten Hengte). Eine 4-Gruppen-Einrichtung ist aktuell im Bau und wird im Frühjahr 2019 in Betrieb gehen (DRK-Kindergarten Kleine Heide). Für eine weitere 4 Gruppen-Einrichtung ist der Bedarf und die Trägerschaft (ebenfalls DRK Coesfeld) bereits festgestellt. Die Verfügbarkeit des angestrebten Grundstücks an der Osterwicker Straße hängt insbesondere vom Ausgang des Bebauungsplanverfahrens Galgenhügel ab. Zusätzlich ist für weitere 3 bis 4 Gruppen ein Bedarf bereits festgestellt worden. Ein Träger für diese Gruppen und auch ein geeignetes Grundstück Größe 2.000 – 2.500 qm) stehen noch nicht fest. Die hohe Nachfrage nach Betreuungsplätzen kann derzeit nur durch Inanspruchnahme von Überbelegungsmöglichkeiten und zeitlich befristete Ausnahmeregelungen in Bestandseinrichtungen sowie durch mehrere provisorische – ebenfalls zeitlich befristete - Interimslösungen befriedigt werden.

Der drängende Bedarf muss außerdem durch eine inklusive Kindertageseinrichtung in Verbindung mit einer Frühförderstelle (Integratives Kinderzentrum) in Trägerschaft der Stiftung Haus Hall gedeckt werden. Vorgesehen ist eine 6-Gruppen-Anlage mit ca. 110 Plätzen, davon 100 Regelplätze zur sozialräumlichen Versorgung und ca. 10 Plätze für Kinder mit heilpädagogischem Förderbedarf, die auch aus Umlandgemeinden kommen. Im Rahmen eines Auswahlverfahrens hat sich der zuständige Jugendhilfeausschuss aufgrund der besonderen pädagogischen Konzeption und der Inklusionsausrichtung für das „Integrative Kinderzentrum“ und den Träger ausgesprochen.

Das Konzept einer integrativen Kindereinrichtung stellt an das zu suchende Grundstück besondere Anforderungen. Kindertagesstätte und Frühförderstelle nutzen vorhandene Schnittstellen der Zusammenarbeit. In der Kindertagesstätte sollen die heilpädagogischen Plätze in die Regelgruppen eingebunden werden. Der inklusive Ansatz und das Erfordernis zur Barrierefreiheit erfordern, dass das Gebäude ebenerdig errichtet wird. Ebenso sind ein entsprechendes Außengelände, ausreichende Parkmöglichkeiten und eine gute verkehrliche Anbindung zu schaffen. Um

den vorgenannten Anforderungen des besonderen Konzepts gerecht zu werden muss das passende Grundstück eine Grundstücksgröße von mindestens 5.000 qm aufweisen. Das ist in etwa doppelt so groß wie der Flächenbedarf einer normalen 4-Gruppen-Einrichtung in zweigeschossiger Bauweise. Zu berücksichtigen sind bei der Standortauswahl aufgrund des speziellen Charakters als integratives Kinderzentrum zudem die besondere Angebotsstruktur („kommend“ und „zugehend“), eine gute sozialräumliche Einbindung und größere Einzugsbereiche, insbesondere für die zu betreuenden behinderten Kinder.

Für die Standortwahl der neuen Kindertageseinrichtungen wurde die sozialräumliche Bedarfssituation im gesamten Stadtgebiet jeweils untersucht. Das Stadtgebiet wurde dazu grob in vier Segmente unterteilt. Die Grenzen bildeten dabei die Bahnlinie Dortmund – Enschede (harte Strukturgrenze, teilt das Stadtgebiet in einen westlichen und einen östlichen Teil) sowie die Borkener Straße / Süringstraße in fiktiver östlicher und westlicher Verlängerung (weiche Strukturgrenze, teilt in einen nördlichen und einen südlichen Teil).

Dabei wurden in den Segmenten die Anzahl der Plätze in Kindertageseinrichtungen ins Verhältnis zur Anzahl der Kinder gesetzt. So gestaltet sich die Situation, wenn die DRK-Kindergarten Kleine Heide im Südosten und der DRK-Kindergarten Osterwicker Straße (Bebauungsplanverfahrens Galgenhügel) im Nordosten in Betrieb genommen werden (ausgebaute Plätze, ohne Überbelegung, ohne Interimskindergärten):

	Südwest	Nordwest	West	Südost	Nordost	Ost	Summe
Kinder 0 - 6 (Juli 2018)	541	276	817	738	475	1213	2030
ausgebaute Plätze	382	130	512	416	275	691	1203
<b>Versorgungsgrad</b> (Relation Kinder:Plätze)	<b>70,6%</b>	<b>47,1%</b>	<b>62,7%</b>	<b>56,4%</b>	<b>57,9%</b>	<b>57,0%</b>	<b>59,3%</b>

Diese aktuellen Daten belegen, dass auch mit den neuen Kindertageseinrichtungen der Bedarf weiter im Osten liegt. Zwar findet sich der geringste Versorgungsgrad in Nordwest, aber allein die Kinderzahl in Südost liegt mehr als 2,5-fach darüber, so dass dort absolut viel mehr Kinder betroffen sind.

In der folgenden Tabelle ist dargestellt, wie sich der Versorgungsgrad entwickelt, je nachdem, in welchem Segment die 100 Plätze des Integrativen Kinderzentrums verortet werden:

	Südwest	Nordwest	West	Südost	Nordost	Ost
Südwest	<b>89,1%</b>	47,1%	74,9%	56,4%	57,9%	57,0%
Nordwest	70,6%	<b>83,3%</b>	74,9%	56,4%	57,9%	57,0%
Südost	70,6%	47,1%	62,7%	<b>69,9%</b>	57,9%	65,2%
Nordost	70,6%	47,1%	62,7%	56,4%	<b>78,9%</b>	65,2%

Es ist zu erkennen, dass eine Verortung im Westen eine ungleiche Verteilung verstärkt. Aber auch der Vergleich Südost – Nordost spricht für eine Verortung in Südost. Zudem ist im südöstlichen Bereich die umfangreichste Wohnbautätigkeit mit der Folge des Zuzugs von Kindern zu verzeichnen (Baugebiete Sommerkamp, Erlenweg, Kalksbecker Heide, Dülmener Str. "Fritzenge-lände").

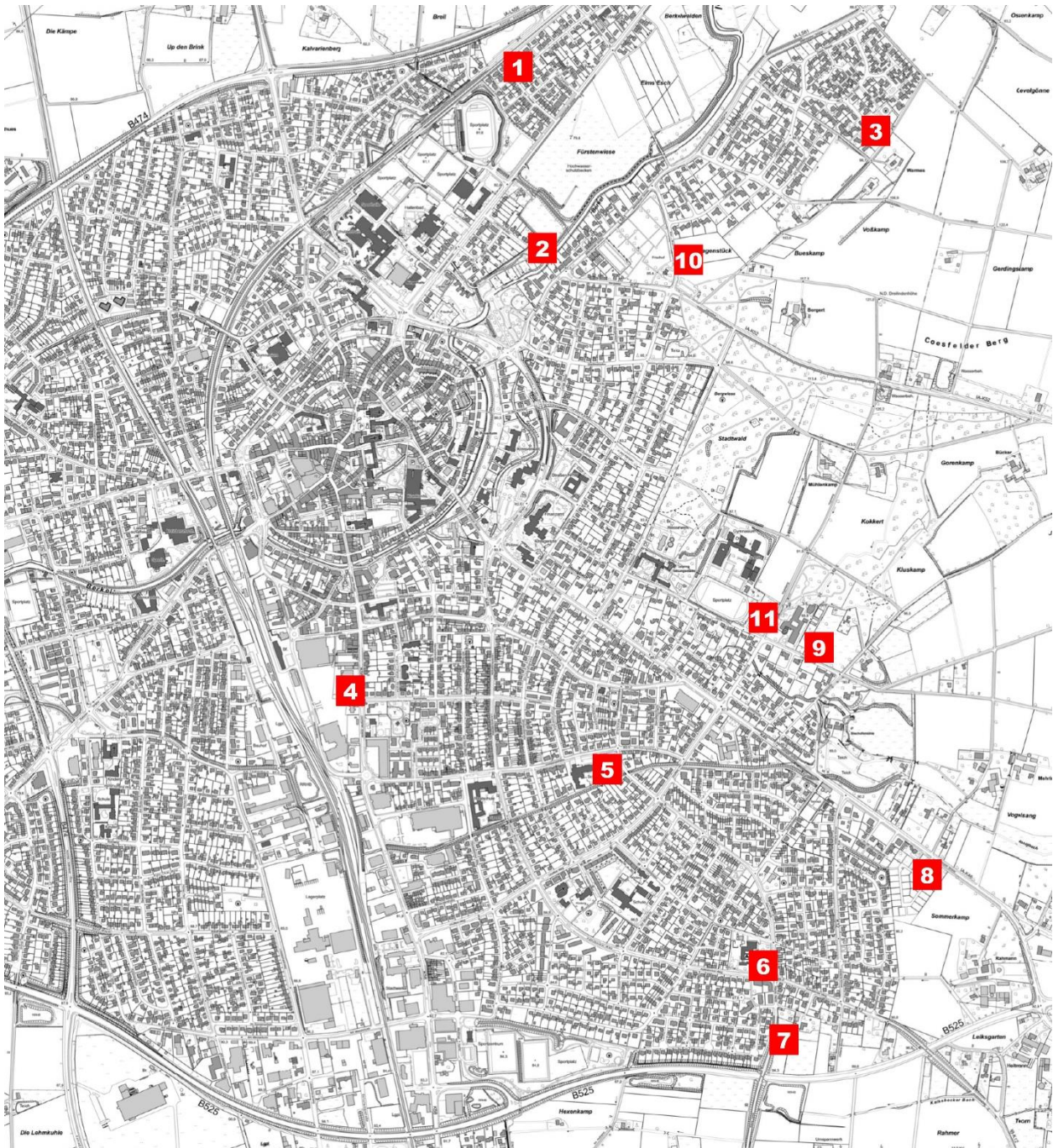
Unter dieser Prämisse muss der Einzugsbereich der Kita der Stiftung Haus Hall südöstlich ausgerichtet werden, um eine angemessene Verteilung der Plätze im Stadtgebiet zu gewährleisten. Nachdem zwischenzeitlich ein Grundstück an der Abt-Molitor-Str. vom Rat benannt wurde, dieses Grundstück dann aber aus unten näher beschriebenen Gründen ausschied, blieb nach ausführlicher Alternativenprüfung nur das Grundstück am Gerlever Weg neben dem St. Pius-Gymnasium als einzige Option übrig.

Neben dem aus jugendhilfeplanerischer Sicht wichtigen Kriterium der Bedarfsdeckung spielen für die Standortauswahl weitere Auswahlkriterien eine wesentliche Rolle.

- Verfügbarkeit (Verkaufsbereitschaft der Eigentümer)
- Abstand zu vorhandenen Einrichtungen
- Verkehrliche Anbindung (auch Fuß/Rad)
- Verträglichkeit des Zufahrtsverkehrs
- Wirtschaftlichkeit
- Zeitliche Verfügbarkeit (Planung, Erwerb)
- Städtebauliche Einbindung
- Vermeidung Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

In einem Flächenmonitoring wurden verschiedene Grundstücksoptionen, insbesondere im östlichen Stadtgebiet, geprüft. Der schonende Umgang mit Flächenressourcen trägt zum globalen Klimaschutz und zur Stärkung der Innenentwicklung bei. Aus diesem Grund wurden überwiegend Flächen im Innenbereich der Stadt untersucht. Bei der Standortwahl wurde aufgrund des speziellen Charakters als integrative Kindereinrichtung mit Frühförderstelle eine gute sozialräumliche Einbindung, eine gute Erreichbarkeit und die Größe des Einzugsbereiches berücksichtigt. Um den vorgenannten Anforderungen des besonderen Konzeptes gerecht zu werden, wurde bei der Suche nach einem passenden Grundstück eine Grundstücksgröße von ca. 5.000 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

Zu berücksichtigen ist weiter, dass die Grundstücksverfügbarkeit kurzfristig gegeben sein muss, da aufgrund des hohen Bedarfs bereits jetzt schon und auch für das kommende Kindergartenjahr 2019/20 absehbar eine bis an die Grenzen der Betriebserlaubnisse reichende Überbelegung in vorhandenen Kindertagesstätten besteht, verschiedenste Provisorien nur zeitlich befristet aufrechterhalten werden können und weitere Bedarfe zeitnah abzudecken sind.



Übersichtskarte zum Flächenmonitoring

Insbesondere die nachfolgenden Standorte 1 bis 10 kommen für die Kindertagesstätte aus den näher dargelegten Gründen nicht in Frage.

- |   |                 |   |
|---|-----------------|---|
| 1 | „Darfelder Weg“ | Die Fläche ist inzwischen komplett bebaut (Wohnungsbau).  |
| 2 | „Galgenhügel“   | Die Fläche steht für die Nutzung nicht zur Verfügung. Es besteht ein Bebauungsplan, der nur Einfamilienwohnhäuser in 1-geschossiger Bauweise vorsieht. Die Fläche liegt derzeit im Überschwemmungsgebiet Berkel und ist daher zurzeit nicht bebaubar. |

- 3 „Deipe Stegge“ Die Fläche ist für Wohnungsbau ausgewiesen und erschlossen. Die verkehrliche Anbindung ist ungünstig. Der Zufahrtsverkehr ist zudem über die Zufahrtsstraße durch die Wohngebiete „Im Nonnenkamp“ und „Deipe Stegge“ nicht verträglich abzuwickeln. Der Eigentümer ist zum Verkauf des Grundstücks nicht bereit.
- 4 „Dülmener Str.“ Es handelt sich um gewerbliche Bauflächen. Die Flächen stehen für eine Kindertageseinrichtung nicht zur Verfügung, da der Eigentümer sie für Wohnungsbau nutzen wird.
- 5 „Pestalozzischule“ Auf dem Grundstück der Pestalozzischule (ehem. Fröbelschule) ließe sich maximal eine 4 Gruppeneinrichtung in zweigeschossiger Bauweise realisieren. Eine Machbarkeitsstudie zeigte, dass nur die Kapazität für 3 Regelgruppen plus Frühförderstelle und sehr eingeschränkten Außenflächen sowohl für die Kindertageseinrichtung als auch die Förderschule denkbar wären. Neben dem Problem der Zweigeschossigkeit wiesen die Förderschule und der Schulträger (Kreis Coesfeld) auf den mangelnden Außenbereich hin. Die Schülerzahlen der Pestalozzischule steigen auch wieder, weswegen eine Inanspruchnahme der Schulhoffläche noch kritischer zu sehen wäre. Der Standort ist für die integrative KiTa mit Frühförderstelle aufgrund der verfügbaren Grundstücksflächen daher nicht geeignet.
- 6 „Maria Frieden Schule“ Auf einem Teilgrundstück der Maria Frieden Schule von rd. 2.300 qm wird aktuell eine 4-Regelgruppen-Einrichtung in zweigeschossiger Bauweise errichtet (DRK-Kita Kleine Heide). Die für das Integrative Kinderzentrum der Stiftung Haus Hall benötigte Grundstücksfläche von rd. 5.000 m<sup>2</sup> standen auf dem Schulgrundstück nicht zur Verfügung.
- 7 „Kalksbecker Weg“ Die Entwicklung dieses Baugebietes ist in Aussicht genommen worden. Fragen des Lärmschutzes, der Erschließung, der Regenwasserabführung und insbesondere die Grundstücksverfügbarkeit bei einer komplexen Eigentümerstruktur sind jedoch nicht geklärt. Der Standort liegt zudem unmittelbar neben dem Grundstück der Maria Frieden Schule, somit der neuen DRK-Kita Kleine Heide. Weitere zwei Kindertagesstätten (KiTa Maria Frieden, DRK KiTa Akazienweg) liegen ebenfalls im Einzugsbereich Maria Frieden.
- 8 „Sommerkamp“ Das Baugebiet wird aktuell mit Einfamilienhäusern bebaut. Alle Grundstücke sind verkauft. Es liegt völlig am Siedlungsrand. Große Teile des Einzugsbereiches der Kindertagesstätte lägen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Der Einzugsbereich der Kindertagesstätte deckt daher nur einen sehr kleinen Anteil des zu versorgenden Sozialraumes ab. Die verkehrliche Anbindung über die Daruper Straße ist zwar möglich, aufgrund der weiten Entfernung zum



Versorgungsbereich des Kindergartens aber ungünstig. Die Zufahrt durch das entstehende Wohngebiet wäre wenig verträglich gewesen.

- 9 „Gerlever Weg II“ Das Grundstück liegt östlich vom Kloster Annenthal. Neben der unklaren Verfügbarkeit des Grundstücks wären erhebliche planungsrechtliche Schritte (Änderung Regionalplan, Änderung Landschaftsplan und Landschaftsschutzgebiet, Aufstellung Bebauungsplan) erforderlich, die gegen eine zeitnahe Umsetzung sprechen. Die Fläche ist ökologisch hochwertig (Streuobstwiese, Wölbacker) und unterliegt daher dem Landschaftsschutz. Eine Bebauung sollte aus städtebaulichen Gründen unterbleiben. Sie liegt auch nicht im Allgemeinen Siedlungsbereich des Regionalplanes. Da die Realisierung einer KiTa an diesem Standort sowohl rechtlich als auch zeitlich ungewiss ist, wurde das Grundstück nicht weiter in Betracht gezogen.
- 10 „Abt Molitor Straße“ Nach der regionalplanerischen Abstimmung stellte sich heraus, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes am Standort Abt-Molitor-Straße nicht möglich ist. Hierzu wäre die Änderung des Regionalplanes erforderlich. Eine Ausweisung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) im Regionalplan könnte nur im Zusammenhang mit einem größeren Änderungsverfahren erfolgen. Da zudem eine Änderung des Planungsrechts aufgrund der notwendigen Verfahrensschritte mehrere Jahre in Anspruch nehmen würde, scheidet auch dieser Standort aus. Eine Bebauung des Hanges des Coesfelder Berges hätte Probleme bei der Abführung des Regenwassers zur Folge. Auch aus städtebaulichen Gründen sollte die Fläche von einer Bebauung freigehalten werden.

Nach umfangreicher Prüfung der oben aufgeführten Standorte, die wegen der wasserrechtlichen Situation des Grundstücks am Gerlever Weg auch unter enger Einbindung der Bezirksregierung Münster und des Kreises Coesfeld erfolgte, zeigte sich, dass die Gemeinbedarfsfläche „Sportanlage“ am Gerlever Weg zwischen St. Pius Gymnasium und Kloster Annenthal (siehe Standort 11) als einziges Grundstück geeignet ist – auch wenn es in einer Wasserschutzzone II liegt.

Maßgebende Fakten sind:

- Die Lage im südöstlichen Stadtgebiet mit gleichzeitig guter Erreichbarkeit aus dem nordöstlichen Bereich (insbesondere per Rad und zu Fuß);
- Die unmittelbare und verkehrstechnisch günstige Erreichbarkeit aus den Wohnquartieren;
- Die Fläche wird nicht als Erweiterungsfläche des Pius-Gymnasiums benötigt;
- Das Grundstück hat die erforderliche Größe zur Realisierung des Konzeptes;

Am 18.05.2017 erfolgte der Ratsbeschluss zur Durchführung eines förmlichen Bebauungsplanverfahrens für den Standort einer Kindertageseinrichtung am Gerlever Weg, vorbehaltlich eines positiven Abschlusses des wasserrechtlichen Verfahrens.

### **1.2 Ziel und Zweck**

Gemäß § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

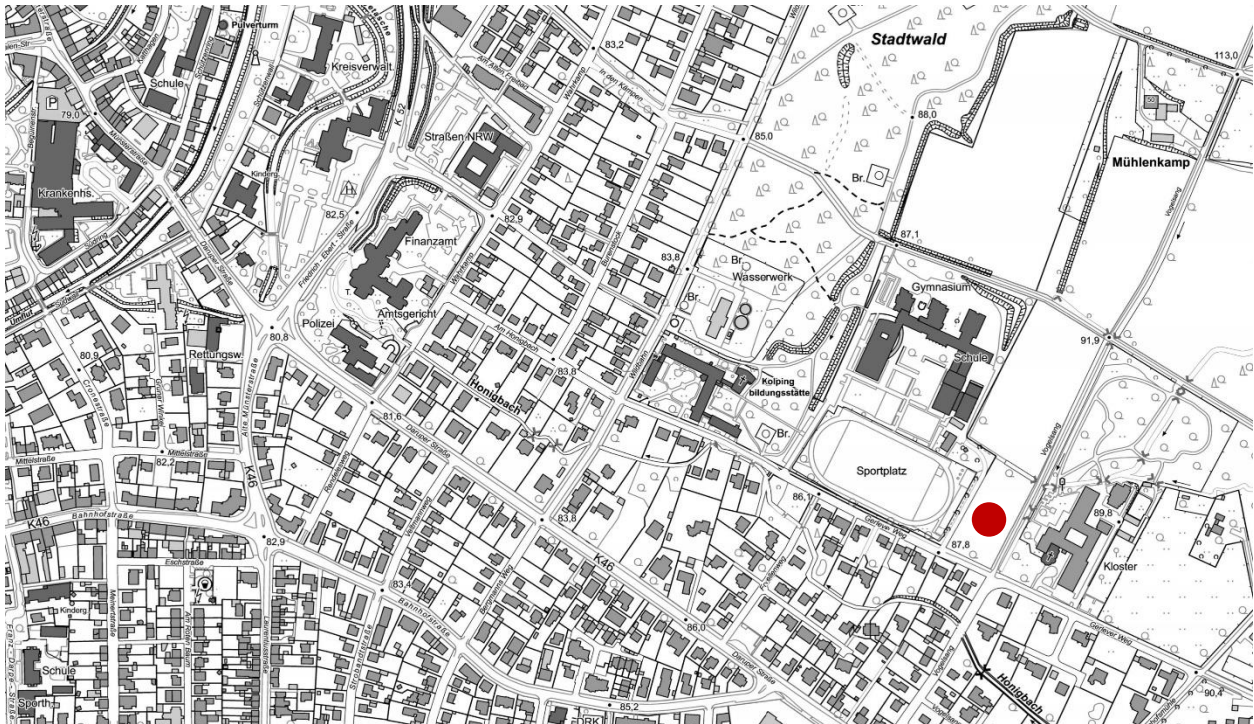
Das Planverfahren trägt zur Zielerreichung der Stadtentwicklung der Stadt Coesfeld bei, in dem die Stadt im Rahmen ihrer Planungsverantwortung für die Bereitstellung ausreichender Plätze in Kindertagesstätten sorgt. Der Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten wird gedeckt und damit die Attraktivität der Stadt für junge Familien gesteigert.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Integrative Kita mit Frühförderung Gerlever Weg“ wird die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau einer integrativen Kindertagesstätte mit Frühförderung (Kita) geschaffen. Vorgesehen ist der Neubau auf einer zurzeit landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche, die im Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld als Gemeinbedarfsfläche für eine Erweiterung der Sportanlagen des benachbarten Pius Gymnasiums vorgesehen ist.

## 2. STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

### 2.1 Stadträumliche Lage, Umgebung

Das Plangrundstück befindet sich ca. 1,5 km südöstlich der Stadtmitte Coesfelds im Bereich nördlich des Gerlever Weges, westlich des Kloster Annenthals und östlich des St.-Pius-Gymnasiums. Die Umgebung südlich des Gerlever Weges wird geprägt durch eine offene Wohnbebauung. Nördlich des Gerlever Weges durch öffentliche bzw. soziale Einrichtungen. Direkt am nördlichen Rand des Plangrundstücks grenzt das Gebiet des Landschaftsplans „Rorup“.



Auszug Amtliche Basiskarte NRW

### 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Folgendes Flurstück ist im Geltungsbereich enthalten:

Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 21, Flurstück 524

Das Flurstück bzw. Plangrundstück hat eine Größe von 5.914 m<sup>2</sup>

Die genaue Lage des Plangrundstücks kann dem Übersichtsplan der Begründung und die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann der Planurkunde entnommen werden.

### 2.3 Derzeitige Situation

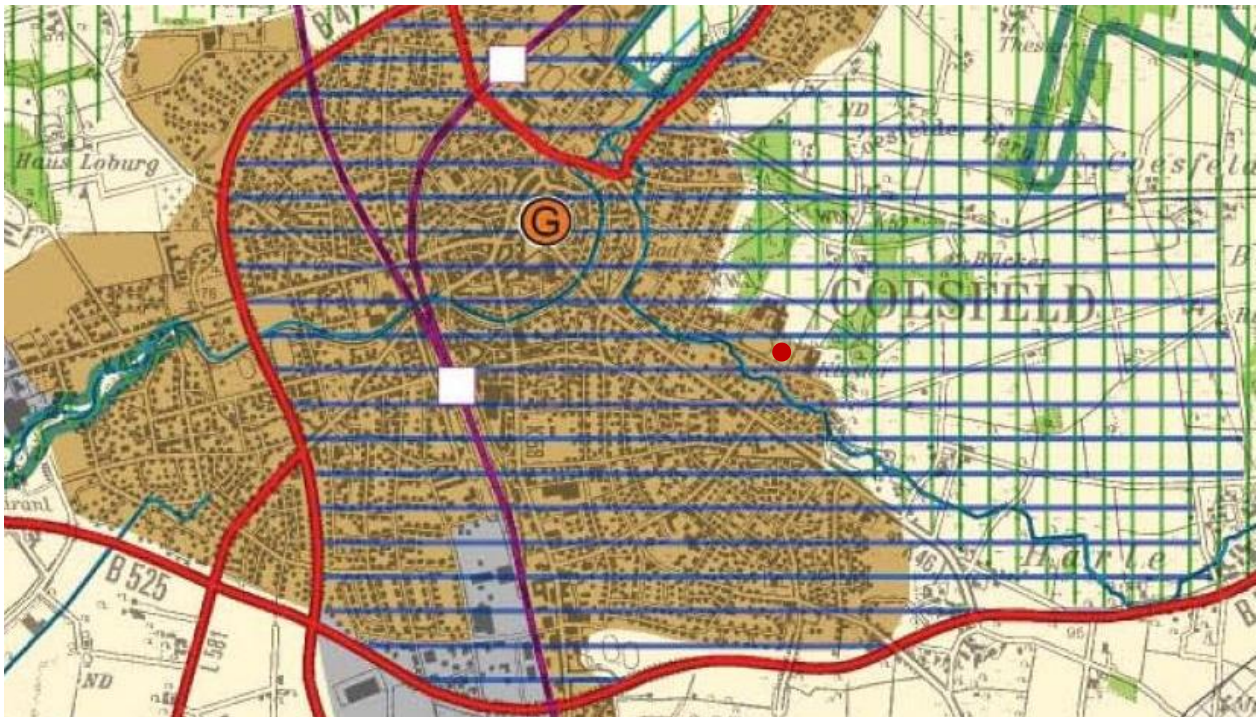
Die Fläche des Plangrundstücks ist als Erweiterungsfläche für die Sportanlagen des St.-Pius-Gymnasiums planungsrechtlich gesichert. Zurzeit wird sie landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt, da sich kein Bedarf einer Sportanlagenerweiterung abzeichnet.

### 3. RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN

#### 3.1 Regionalplan

Im gültigen Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland, wird die Fläche des Plangebietes als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) festgelegt. Die geplante integrative Kindertagesstätte mit Frühförderstelle fügt sich als Wohnfolgeeinrichtung und Einrichtung für Dienstleistungen in die Funktionszuweisung des ASB ein. Entsprechend dem Ziel 3.2 des Regionalplans wird der festgelegte ASB durch die gemeindliche Planung nur soweit in Anspruch genommen, wie es der nachweisbare Bedarf unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung erfordert (siehe Pkt. 1.1). Aufgrund der günstigen Lage im östlichen Stadtgebiet, da wo der dringende Bedarf an Kindergartenplätzen besonders groß ist, entsteht eine unmittelbare und verkehrstechnisch günstige Erreichbarkeit aus den Wohnquartieren.

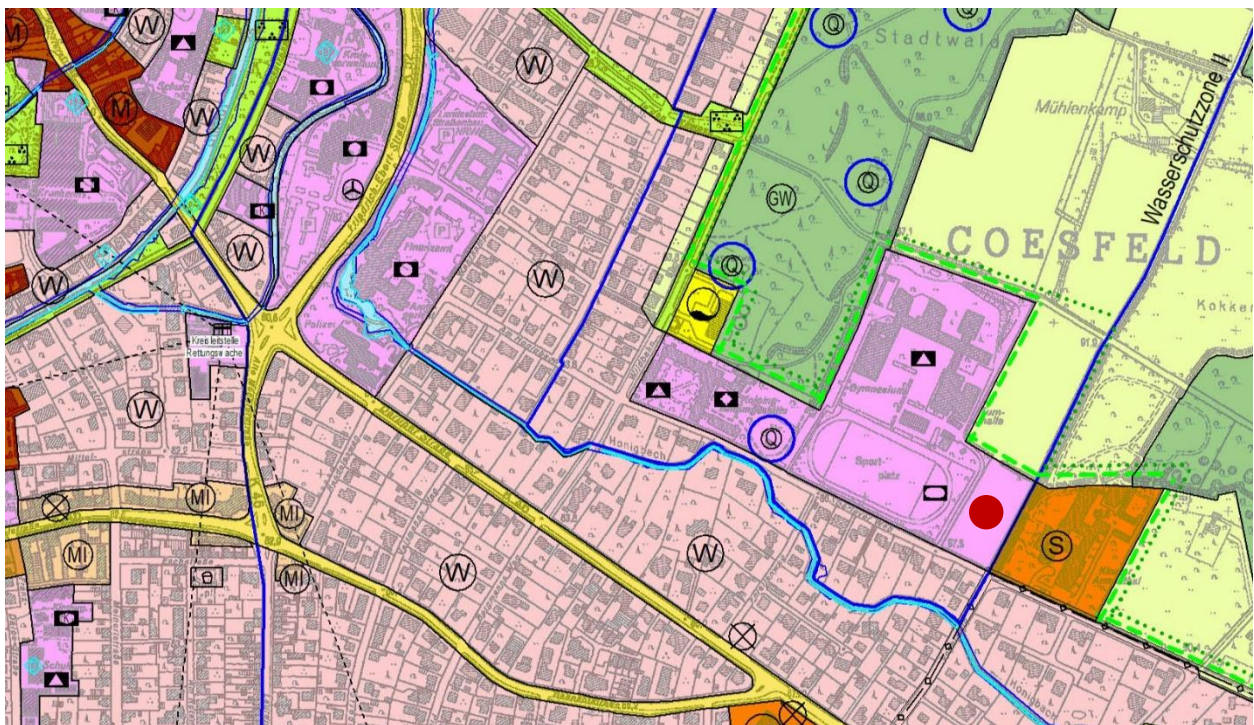
Die Fläche des Plangebietes wird im Regionalplan zudem als „Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz“ festgelegt. In Ziel 28.3 heißt es: „Bei der Überlagerung von Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz und Siedlungsbereichen sind durch die Bauleitplanung verbindliche Regelungen zu treffen, um Wassergefährdungen auszuschließen und die natürliche Grundwasserneubildung zu gewährleisten.“ Die Gefährdung des Grundwassers durch die Kindertagesstätte ist nicht anzunehmen. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt durch verbindliche Regelungen im modifizierten Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal des Gerlever Weges eingeleitet. Das Niederschlagswasser wird, unter Berücksichtigung des Hochwasser-, des Gewässer- sowie des Grundwasserschutzes, über den östlich verlaufenden Honigbachzufluss WL9 in den Honigbach eingeleitet. Die Grundwasserneubildung wird nur im geringen Maße beeinträchtigt, da die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 den Versiegelungsgrad eingrenzt, sodass weiterhin Freiflächen zur Versickerung, und damit Grundwasserneubildung, bestehen. Vor diesem Hintergrund trägt der vorliegende Bauleitplan den o.g. Zielsetzungen des Regionalplans in ausreichendem Maße Rechnung.



Auszug Regionalplan Münsterland, Blatt 6

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 1975 stellt den Planbereich als Gemeinbedarfsfläche mit dem Zweck „Sportanlagen“ dar. Nach § 8 (2) Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Planungsanlass, die Errichtung einer Kindertagesstätte, ist mit den Darstellungen im FNP bezüglich der Art der baulichen Nutzung artverwandt. Dem Entwicklungsgebot wird dementsprechend Folge geleistet. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die Fläche wird dann in eine Gemeinbedarfsfläche mit dem Zweck „Kindereinrichtung“ geändert.



Auszug Flächennutzungsplan Stadt Coesfeld

### 3.3 Landschaftsplan

Der Bebauungsplan Nr. 145 „Integrative Kita mit Frühförderung Gerlever Weg“ liegt in seinen Abgrenzungen nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. Entsprechende Maßgaben zum Schutz der Landschaft, Landschaftsteilen oder zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden vor diesem Hintergrund für das Plangebiet nicht getroffen. Das Bebauungsplanverfahren steht nicht im Widerspruch zu den Zielen eines Landschaftsplans.

### 3.4 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche

Durch die Planung des Bebauungsplanes Nr. 145 werden keine der in § 20 (2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgeführten Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturpark, Naturdenkmal oder geschützter Landschaftsbestandteile) berührt.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus jedoch in der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes Coesfeld. Gemäß § 5 Abs. 1b 1. der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage des Wasserwerkes Coesfeld der Stadtwerke Coesfeld vom 29.09.1982 i.d.F. der Änderungsverordnung vom 12.10.2005 (Wasserschutzgebietsverordnung) sind in der Schutzzone II bauliche Anlagen verboten. Sowohl § 52 Abs. 1 S. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als auch § 10 Abs. 1 Wasserschutzgebietsverordnung (WSGV) sehen die Möglichkeit einer Befreiung von diesen Verboten vor. Voraussetzung für die Befreiung ist, dass der Schutzzweck nicht gefährdet wird oder überwiegende Gründe des Allgemeinwohls eine solche Befreiung erfordern.

Der Kreis Coesfeld, Untere Wasserbehörde, hat die Befreiung<sup>1</sup> von Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld auf Grundlage einer konkreten Planung zur Errichtung einer Kindertagesstätte im Plangebiet am 17.10.2018 erteilt und ausführlich begründet. Der positive Befreiungsbescheid zeigt, dass das unter Punkt 1.2 beschriebene Planungsziel in einem Wasserschutzgebiet zu realisieren ist.

### **3.5 Bestehendes Planungsrecht**

Für das Plangrundstück ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Derzeit ist die vorhandene Fläche planungsrechtlich nach § 34 (1) BauGB zu beurteilen.<sup>2</sup>

### **3.6 Planverfahren**

Das Planverfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Es handelt sich dabei um ein „beschleunigtes Verfahren“ das für Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden kann, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.

Nach Prüfung der gesetzlich vorgegebenen Rahmenbedingungen sind die Beteiligten zu der Auffassung gelangt, dass die Vorgaben zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind.

Das Vorhabengrundstück hat eine Größe von rd. 6.000 m<sup>2</sup>, sodass eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Plan festgesetzt wird. Außerdem handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da sich das Vorhabengrundstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB befindet. Zudem ist kein Vorhaben geplant, das eine Verpflichtung zur Umweltverträglichkeitsprüfung begründet oder nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Bereiche betrifft. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von relevanten Schutzgütern liegen ebenfalls nicht vor. Die Umweltprüfung entfällt und die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Planung entstehen, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

---

<sup>1</sup> Befreiungsbescheid von Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld vom 17.10.2018; Kreis Coesfeld / Untere Wasserbehörde (s.Anlage)

<sup>2</sup> Die Voraussetzung des § 34 BauGB wurde in einer rechtlichen Stellungnahme vom 25.08.2015 der Wolter & Hoppenberg, Rechtsanwälte Partnerschaft mbB geprüft (s. Anlage).

## **4. INHALT / FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **4.1 Planungskonzept**

Das städtebauliche Konzept des vorliegenden Bebauungsplanes fügt sich in die vorhandene Bebauung ein. Während sich südlich des Gerlever Weges eine eher kleinteilige Wohnbebauung befindet, ist der Bereich nördlich des Gerlever Weges durch eine großflächige, uneinheitliche Nutzung geprägt. Diese befinden sich größtenteils auf Gemeinbedarfsflächen, wie die Kolpingbildungsstätte und das St.-Pius-Gymnasium mit den dazugehörigen Sportanlagen, oder in einem Sondergebiet, wie das Kloster Annenthal, das sich östlich an das Vorhabengrundstück anschließt.

Der neue Baukörper fügt sich in die Umgebung ein und der Außenbereich nimmt die bestehenden Höhenunterschiede auf. Durch die geplante Ausrichtung der Gruppenräume und der Spielflächen werden potentielle Störungen durch unterschiedliche Ruhebedürfnisse der Einrichtung sowie der umliegenden Nutzungen vermieden. Vorgesehen ist ein gegliedertes, ein- bis zweigeschossiges Gebäude.

Der Zu- und Abgangsverkehr wird über den Gerlever Weg abgewickelt, von wo aus das Plangebiet erschlossen wird. Um aus verkehrlicher Sicht einen geordneten Zu- und Abgangsverkehr zu gewährleisten wird der Ein- und Ausfahrtsbereich im Bebauungsplan festgelegt.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

In Anlehnung an die vorhandenen Strukturen wird das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Es sind nur sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichten mit der Zweckbestimmung „Kindereinrichtung und Frühförderereinrichtung“ zulässig. Mit dieser Ausweisung fügt sich das Plangebiet in die angrenzenden Nutzungen Wohnen, Schule/Sportanlage und Schwesternwohnheim ein.

Damit wird den unter Punkt 1 beschriebenen Zielsetzungen entsprochen, sodass neue - dringend benötigte - integrative Kindergartenplätze mit Frühförderung im östlichen Stadtgebiet geschaffen werden können.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Schaffung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes wird das Maß der baulichen Nutzung für die Gemeinbedarfsfläche gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch Festsetzung:

- der Grundflächenzahl,
- der Zahl der Vollgeschosse,
- der Höhe der baulichen Anlagen.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Der Wert ermöglicht eine angemessene Nutzung des Grundstücks, die bei einer Kindertageseinrichtung überwiegend ebenerdig erfolgt. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden. Damit ist die Versiegelung des Bodens bei der zulässigen Bebauung begrenzt, sodass eine ausreichende Durchgrünung gewährleistet wird.

Um einen städtebaulich harmonischen Übergang von der südlichen Bestandsbebauung zum Landschaftsraum zu schaffen wird die Festsetzung der maximalen Zulässigkeit von 1 Vollgeschoss bzw. für einen mittleren Teilbereich von 2 Vollgeschossen getroffen.

Zur weiteren Harmonisierung und um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu verhindern, werden zur Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse auch die Gebäudehöhen eingegrenzt. Es wird die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (gemessen am Dachfirst bei Pultdächern bzw. bei Flachdächern an der Oberkante des Dachrandgesimses) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die Höhenbegrenzung gilt auch für Anlagen, die keine Gebäude i. S. von § 2 (2) BauO NW sind. Eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. für Schornsteine, Antennen, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise - also nur mit städtebaulich funktionaler Begründung - zugelassen werden.

Innerhalb der städtebaulichen Vorgaben bleibt eine hohe bauliche und gestalterische Flexibilität vorhanden.

#### **4.4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche**

Angepasst an die angrenzende Bebauung (Kloster Annenthal, St.-Pius-Gymnasium) und an das Planungskonzept wird für das Plangebiet gem. § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese ist gegeben, wenn die Bauweise nicht eindeutig offen oder geschlossen ist und Bauwerke eine Länge von 50 m überschreiten. Im Plangebiet ist die Zulässigkeit einer großflächigen Bebauung mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zur Realisierung des Planungskonzeptes erforderlich. Die für eine abweichende Bauweise festgesetzten Grenzabstände gem. BauO NRW sind jedoch einzuhalten.

Zur Steuerung der geplanten Bebauung wird im Plangebiet zudem die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (3) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen in Form eines zusammenhängenden Baufeldes bestimmt. Ausnahmen sind nur im Umfang der Möglichkeiten der BauNVO möglich. Die nach BauO NW erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

#### **4.5 Höhenlage der Gebäude**

Sämtliche Höhenangaben im Bebauungsplan sind Höhen über Normalhöhennull (NHN). NHN ist als Nachfolger des Normalnull (NN) in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugshöhe für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992.

Damit sind alle Höhenvorgaben eindeutig beschrieben. Damit sich die geplante Bebauung in die Umgebung einfügt, wird im Bebauungsplan die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Zum besseren Verständnis enthält der Bebauungsplan die vorhandenen Geländehöhen.



#### 4.6 Regelungen für Stellplätze und Nebenanlagen

Die Erschließung des Plangrundstücks sowie der Stellplatzanlage erfolgt über den Gerlever Weg. Zur Förderung der verkehrlichen Sicherheit wird im Bebauungsplan die PKW Erschließung des Plangrundstücks und die Stellplatzfläche geregelt. Zu diesem Zweck wird der Ein- bzw. Ausfahrtsbereich und die Stellplatzfläche festgesetzt. Der rechnerisch ermittelte Stellplatzbedarf<sup>3</sup> von insgesamt 26 Stellplätzen wird durch die geplanten 36 Stellplätze deutlich überschritten, sodass sowohl für die Mitarbeiter als auch für den Bring- und Holverkehr Stellplätze in ausreichender Zahl vorhanden sind. Darüber hinaus sind genügend Abstellmöglichkeiten für Zweiräder, auch mit Anhängern, zu schaffen. Die Stell- und Verkehrsflächen, mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrten, sind durch einen Pflanzstreifen vom Geh- und Radweg des Gerlever Wegs bzw. Vogelsang zu trennen. Dies dient dem städtebaulichen Ziel, die vorhandenen umliegenden Grünstrukturen durch Heckeneinfriedungen fortzuführen. Darüber hinaus sorgt der Pflanzstreifen für eine Gliederung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie für einen Schutz der (Klein-) Kinder. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auch in den für Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig.

#### 4.7 Gestalterische Festsetzungen

Ziel der Planung ist es, eine Kindereinrichtung zu schaffen, die durch ihre Gestaltung einen eigenen Charakter erhält, der sich in das bestehende Ortsbild – geprägt durch eine offene Wohnbebauung und öffentliche bzw. soziale Einrichtungen – einfügt. Um dieses Ziel planungsrechtlich zu sichern, werden für das Plangrundstück daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW festgesetzt. Die wesentlichen Regelungsinhalte sind dabei die Gestaltung der Außenwand- und Dachflächen. Im Hinblick auf den Übergang von der privaten Grundstücksfläche zum öffentlichen Straßenraum werden darüber hinaus Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen sowie zur Gestaltung der Freiflächen getroffen.

##### 4.7.1 Außenwand- und Dachgestaltung

Im Sinne eines homogenen Gestaltungsbildes sind die Außenwandflächen als Sicht- / Verblendmauerwerk mit nicht glänzender Oberfläche herzustellen. Um auch die Möglichkeit der Akzentuierung bei der Fassadengestaltung zu eröffnen, wird festgesetzt, dass für max. 20 % der gesamten Außenwandflächen auch andere Materialien verwendet werden dürfen.

Für das Gebäude auf dem Plangrundstück wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung des St. Pius Gymnasiums und Kloster Annenthals eine Gestaltung mit gering geneigten Pultdächern oder Flachdächern mit einer Neigung von 0° bis 5° vorgesehen. Damit bekommt das Gebäude eine moderne Formensprache und gleichzeitig wird die Entwicklung größerer Gebäudehöhen, die sich aufgrund der größeren Gebäudetiefe bei geneigten Dächern ergeben könnten, vermieden. Durch den Ausschluss von Dacheinschnitten und Dachgauben soll eine homogene Dachlandschaft gesichert werden. Um eventuelle Blendwirkungen zu vermeiden sind bei den Dachmaterialien glasierte, hochglänzende, spiegelnde oder reflektierende Materialien unzulässig. Folglich sind bei der Verwendung von Solartechnik reflexionsfreie Module zu verwenden.

---

<sup>3</sup> Verkehrsuntersuchung Kindertagesstätte Gerlever ,Weg in Coesfeld von November 2018; Ingenieurgesellschaft Brilon, Bondzio und Weiser (s. Anlage)

#### **4.7.2 Einfriedungen**

Zur Gestaltung des Übergangs von dem privaten Grundstück zum öffentlichen Straßenraum und zur Verbesserung der Verkehrssicherheit wird festgesetzt, dass die Einfriedung der privaten Grundstücksfläche zu den öffentlichen Verkehrsflächen Gerlever Weg und Vogelsang mit einer für Coesfeld typischen, einreihigen Heckenbepflanzung aus bodenständigen heimischen Laubgehölzen herzustellen ist. Entlang der im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche sind diese Hecken mit einer Höhe von 0,80 m bis 1,00 m über Grund anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Um das Gestaltungselement der Heckeneinfriedung nicht zu konterkarieren sind nur transparente Zäune auf der straßenabgewandten Seite der Heckenbepflanzung im maximal gleicher Höhe zulässig. Sonstige Abgrenzungen (standort-typische, einheimische Heckenpflanzen bzw. transparenten Zäune) sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

#### **4.7.3 Abfall- und Wertstoffbehälter**

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Standorte von Abfall- und Wertstoffbehältern zu vermeiden, sind diese dauerhaft eingegrünt oder eingehaust auf dem Grundstück so unterzubringen, dass diese von der Erschließungsstraße nicht sichtbar sind.

### **5. UMWELTBELANGE**

Die Planung begründet kein Vorhaben im Sinne der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gem. § 1 (1) Nr. 1 UVPG. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung inkl. Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG ist nicht notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Integrative Kita mit Frühförderung Gerlever Weg“ erfolgt gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung, s. Pkt. 3.6) im beschleunigten Verfahren. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren (festgesetzte Grundfläche < 20 000 m<sup>2</sup>, keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten) liegen vor.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a (2) Nr.4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich oder Ersatz nicht notwendig.

Der Bebauungsplan bereitet die Umnutzung einer Ackerfläche vor. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind zu beachten und die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

#### **5.1 Schutzgut Mensch**

Der Bebauungsplan Nr. 145 „Integrative Kita mit Frühförderung Gerlever Weg“ dient der Realisierung einer Kindereinrichtung, die aufgrund der jährlich fortgeschriebenen Kindergartenbedarfsplanung innerstädtisch dringend benötigt wird. Die Stadt Coesfeld ist öffentlicher Träger der Jugendhilfe, gegen den sich die individuellen Rechtsansprüche der Kinder bzw. der Eltern auf Bereitstellung eines Kindergartenplatzes richten. Die Stadt hat im Rahmen ihrer Gesamtplanungsverantwortung für die Bereitstellung ausreichender Plätze zu sorgen.

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind unterschiedliche Belange (wie z.B. Lärmschutz, Freizeit und Erholung o.ä.) zu berücksichtigen. Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Menschen sind ebenso wie die übrigen Schutzgüter gem. Bundes-Immissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

### **5.1.1 Emissionen / Immissionen**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Integrative Kita mit Frühförderung Gerlever Weg“ wurden die Geräuschemissionen (Mitarbeiter-, Hol- und Bringverkehre, Essensanlieferungen), die von dem Betrieb der geplanten Kindertagesstätte in der Nachbarschaft zu erwarten sind, in einer schalltechnischen Untersuchung<sup>4</sup> geprüft. Darüber hinaus wurden in dem Gutachten die durch den Verkehr auf dem Gerlever Weg und dem Weg Vogelsang hervorgerufenen Geräuschemissionen auf Basis einer vorhabenbezogenen Verkehrsuntersuchung<sup>5</sup> für den „Prognose-Nullfall“ (ohne Neuverkehr) und den „Prognose-Planfall“ (mit Neuverkehr) ermittelt und beurteilt. Die schalltechnischen Berechnungen haben ergeben, dass die prognostizierten Beurteilungspegel (Zusatzbelastung) die zu Grunde gelegten Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten im Tageszeitraum (6.00 - 22.00 Uhr) unterschreiten.

In dem besonders ruhebedürftigen Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) sind von der geplanten Kindertagesstätte keine zusätzlichen Emissionen in Form von Lärm zu erwarten.

Geräuschemissionen, die bei der Nutzung der Spielflächen im Außenbereich der geplanten Kindertagesstätte entstehen, werden durch die Lage und Ausrichtung des Baukörpers gegenüber der Wohnnutzung abgeschirmt.

### **5.1.2 Freizeit / Erholung**

Das Plangrundstück liegt südöstlich der Innenstadt von Coesfeld. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Integrative Kita mit Frühförderung Gerlever Weg“ sind keine negativen Auswirkungen auf den Freizeit- und Erholungswert des Gebietes zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind daher bezogen auf diese Thematik nicht erforderlich.

## **5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

---

<sup>4</sup> Schalltechnische Untersuchung - Bericht Nr. 3481.1/01 vom 10.04.2018 sowie die Stellungnahme vom 08.05.2018; Ingenieur- und Sachverständigenbüro Wenker & Gesing (s. Anlage)

<sup>5</sup> Verkehrsuntersuchung Kindertagesstätte Gerlever ,Weg in Coesfeld von November 2018; Ingenieurgesellschaft Brilon, Bondzio und Weiser (s. Anlage)

### 5.2.1 Fauna

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 145 „Integrative Kita mit Frühförderung Gerlever Weg“ wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung<sup>6</sup> (ASP) durchgeführt, welche die artenschutzrechtlichen Belange innerhalb des Plangebietes untersucht.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Mit der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung wurde ermittelt, ob und ggf. bei welchen planungsrelevanten Arten aufgrund ihrer Lebens(raum)ansprüche mit dem Planvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) i.V.m. § 44 (5) BNatSchG ausgelöst werden können.

Im Ergebnis wird bestätigt, dass artenschutzrechtliche Konflikte im Hinblick auf die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG mit dem Planvorhaben somit für die europäisch geschützten Arten nicht zu erwarten sind. Hinweise auf bedeutende Vorkommen anderer, national besonders geschützter Arten, die zwar nach Maßgabe des § 44 (5) Satz 5 BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt, jedoch in der Eingriffsregelung zu berücksichtigen sind, ergeben sich vor Ort auch nicht.

Aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes wird darauf hingewiesen, dass Lichteinwirkungen auf die angrenzenden Gehölzbestände und insbesondere im Übergangsbereich zur freien Landschaft im Norden auf ein notwendiges Maß zu beschränken und eine möglichst gerichtete Anstrahlung nur der tatsächlich benötigten Fläche sowie insektenfreundliche Leuchtmittel zu wählen (vgl. Artenschutzprüfung, Stufe I).

### 5.2.2 Flora

Durch die Planung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Integrative Kita mit Frühförderung Gerlever Weg“ werden keine Landschaftspläne und keine Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete) berührt.

## 5.3 Schutzgut Boden / Fläche

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet wurde bislang landwirtschaftlich genutzt. Die zusätzliche Versiegelung durch die geplante Kindertagesstätte wird aufgrund des dringenden Bedarfes, der günstigen Lage im östlichen Einzugsgebiet der Stadt maßvoll vorgenommen. Die erforderliche Versiegelung erfolgt unter Beachtung der Bestimmungen und Auflagen, die sich aus der für die Bebauung erforderliche Befreiung von Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld ergeben.

---

<sup>6</sup> Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) vom 21.07.2017; Planungsbüro natur-aspekte-kalhues (s. Anlage)

## 5.4 Schutzgut Wasser

### 5.4.1 Gewässerschutz / Hochwasserschutz

Die Ingenieurgesellschaft Hydrotec hat mit dem vorhandenen 2D-Hydraulik-Modell der Stadt Coesfeld, das zur Ermittlung der Überschwemmungsgebiete der Hochwassergefahrenkarte genutzt wurde, die Zuflüsse in Bezug auf den Hochwasserabfluss geprüft. Nach ihrer Einschätzung<sup>7</sup> entsteht durch die zusätzliche Niederschlagswasserableitung aus dem Plangebiet keine Verschlechterung der Hochwassersituation am Honigbach oder an der Berkel.

Dennoch könnte es bei Starkregenereignissen zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen. Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen. Gleichzeitig ist auf einen barrierefreien Zugang zu achten.

Das Niederschlagswasser soll in den Honigbachzulauf WL9 eingeleitet werden. Aus gewässerschutztechnische Sicht ist bei der Niederschlagsentwässerung keine Drosselung bzw. Rückhaltung auf der Fläche des Plangebietes erforderlich. Berechnungen<sup>8</sup> der IBF Felling Ingenieure GmbH haben ergeben, dass der Graben eine Rückhaltefunktion für größere angeschlossene Flächen übernehmen kann, ohne dass es zu Überflutungen kommt.

### 5.4.2 Grundwasserschutz

Aus der Wasserschutzgebietsverordnung (WSGV) Coesfeld geht hervor, dass das Plangebiet in einem Wasserschutzgebiet, wie unter Punkt 3.4 beschrieben, liegt. Das Schutzgebiet wurde nach § 1 Abs. 1 WSGV im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung zum Schutze des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungslage Coesfeld der Stadtwerke Coesfeld festgesetzt. Die Unterteilung in Zonen mit unterschiedlichen Schutzbestimmungen soll das Grundwasser vor Verunreinigungen und anderen qualitativen Beeinträchtigungen schützen. Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone II, in der u.a. die Errichtung baulicher Anlagen verboten ist.

Sowohl § 52 Abs. 1 S. 2 und 3 WHG als auch § 10 Abs. 1 WSGV sehen die Möglichkeit vor, eine Befreiung von diesen Verboten zuzulassen.

Voraussetzung für die Befreiung ist gem. § 52 Abs. 1 S. 2 WHG, dass der Schutzzweck nicht gefährdet wird oder überwiegende Gründe des Allgemeinwohls eine solche Befreiung erfordern. Unter Beachtung des Schutzzweckes ist abzuwägen, ob die Errichtung einer Kindertagesstätte in der Schutzzone das Grundwasser gefährdet, das Verbot zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führt und die Ausnahme mit den Belangen des Wohls der Allgemeinheit vereinbar sind.

Der Neubau einer Kindertagesstätte dient dem Wohl der Allgemeinheit, sodass sowohl der Tatbestand von § 52 Abs. 1 S. 2 Var. 2 WHG als auch der Tatbestand von § 10 Abs. 1 Nr. 1 WSGV vorliegt. Durch die Errichtung einer Kindertagesstätte wird die Kinderbetreuung gefördert und der steigende Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen zumindest in Teilen gedeckt. In einer umfangreichen Prüfung wurden im Vorfeld von der Stadt Coesfeld auch Alternativstandorte betrachtet, die

---

<sup>7</sup> Stellungnahme zum Hochwasserabfluss; Ingenieurgesellschaft Hydrotec vom 21.02.2018 (s. Anlage)

<sup>8</sup> Erläuterungsbericht zur Grundstücksentwässerung vom 08.06.2018; IBF Felling Ingenieure GmbH (s. Anlage)

jedoch wie unter Punkt 1.1 beschrieben, nicht in Betracht kommen. Das Allgemeinwohlinteresse am Bau der Kindertageseinrichtung macht es somit erforderlich, diese im Wasserschutzgebiet zu errichten.

Die Gefährdung des Grundwassers durch eine Kindertagesstätte ist nicht anzunehmen. Die Ingenieurgesellschaft Dr. Schleicher & Partner hat in ihrer Stellungnahme<sup>9</sup> anhand einer konkret geplanten Kindertagesstätte im Plangebiet, diese hydrologisch beurteilt. In der Stellungnahme kommen sie zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung von Sicherungsmaßnahmen die Belange des vorsorgenden Grundwasserschutzes gewahrt bleiben. Die einzelnen Aspekte, die zu diesem Ergebnis geführt haben, können der Stellungnahme entnommen werden. Eine zurzeit bestehende latente Gefährdung durch Keimeinträge über Wirtschaftsdünger auf der Fläche würde dann entfallen. Hinsichtlich der bebauten Fläche und des Verkehrs wird ausgeführt, dass die zusätzliche Versiegelung im Hinblick auf die Grundwasserneubildung vernachlässigbar sei.

Die Befreiung<sup>10</sup> des Kreises Coesfeld, Untere Wasserbehörde, von Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung (WSGV) Coesfeld für eine konkrete Planung einer Kindertagesstätte im Plangebiet liegt vor. Der Kreis Coesfeld kommt in seinem Befreiungsbescheid zu dem Ergebnis, dass die Möglichkeit einer schädlichen Verunreinigung des Grundwassers nach menschlicher Erfahrung auf Grund der im Bescheid festgesetzten Auflagen und der lokalen hydrogeologischen Verhältnisse unwahrscheinlich ist und eine Befreiung im Rahmen des gegebenen Ermessens erteilt werden kann. Die ausführliche und sachgerechte Begründung kann dem Bescheid entnommen werden.

Voraussetzung für die Bebauung des Plangebietes ist eine auf das konkrete Vorhaben erteilte Befreiung von Verboten der WSGV, die vor dem Genehmigungsantrag einzuholen ist. Sämtliche darin enthaltenen Sicherungsmaßnahmen bzw. Auflagen zum Schutz des Grundwassers werden dann auf Genehmigungsebene des konkreten Bauvorhabens festgelegt.

## **5.5 Schutzgut Luft / Klima**

Eine wesentliche Veränderung der lufthygienischen und klimatischen Situation ist durch die Planung nicht zu erwarten. Die negativen Aspekte durch die Bebauung des Plangrundstücks führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut. Es wird davon ausgegangen, dass sich das derzeit bestehende Klima auch mit Umsetzung der Planung erhalten bleibt. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft oder Klima sind nicht erforderlich.

## **5.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Aufgrund ggf. vorliegender Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, Knochen und andere Überreste pleistozäner Wirbeltiere der Weichsel-Zeit aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) ist der LWL-

---

<sup>9</sup> Hydrogeologische Stellungnahme zur Befreiung einer konkreten Planung gem. § 10 WSGV vom 18.07.2018; Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH (s. Anlage)

<sup>10</sup> Befreiungsbescheid von Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld vom 17.10.2018 für eine konkret geplante Kindertagesstätte; Kreis Coesfeld / Untere Wasserbehörde (s. Anlage)

Archäologie für Westfalen (Außenstelle Münster) rechtzeitig, vor den ersten Erdbewegungen, zu beteiligen. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan Nr. 145 vermerkt.

## **5.7 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern**

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigten Funktionszusammenhänge hinausgehen, ergeben sich nicht. Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge, die über das normale Maß hinausgehen, sodass eine negative Kumulation von erheblichen Auswirkungen nicht zu erwarten ist.

## **6. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

### **6.1 Verkehrliche Erschließung**

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrsuntersuchung<sup>11</sup> wurde geprüft, welche zusätzliche Verkehrsnachfrage aufgrund der geplanten Entwicklung zu erwarten ist und ob das zukünftige Verkehrsaufkommen an den benachbarten Knotenpunkten störungsfrei und mit einer angemessenen Qualität des Verkehrsablaufs abgewickelt werden kann. Zudem wurde der Stellplatzbedarf der Kindertagesstätte ermittelt und es wurden drei alternative Anbindungsmöglichkeiten an das bestehende Straßennetz zeichnerisch dargestellt.

Das aktuelle Verkehrsaufkommen wurde an den Knotenpunkten Gerlever Weg / Vogelsang und Gerlever Weg / Wildbahn im Rahmen einer Knotenstromerhebung erfasst.

Neben der allgemeinen Verkehrsentwicklung (Prognose-Nullfall) wurde im Rahmen der Prognose die durch das Bauvorhaben induzierte Änderung der Verkehrsnachfrage (Plan-Fall) berücksichtigt. Die räumliche Verteilung des Mehrverkehrs wurde auf Grundlage der erhobenen Verkehrsstärken an den Knotenpunkten hergeleitet. Es wird rechnerisch eine „gute“ bis „sehr gute“ Verkehrsqualität erreicht. Die allgemeine Verkehrszunahme beträgt 5%. Durch das Vorhaben ist mit einem Mehrverkehrsaufkommen von 330 Kfz/24h (Summe Quell- und Zielverkehr) zu rechnen. In der morgendlichen Spitzenstunde wird ein Mehrverkehrsaufkommen von 85 Kfz/h und in der abendlichen Spitzenstunde von 28 Kfz/h erzeugt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das bestehende Straßennetz für die Abwicklung des heutigen und künftig zu erwartenden Verkehrsaufkommens ausreichend dimensioniert ist. Das erfasste (Analyse-) Verkehrsaufkommen kann an den Knotenpunkten leistungsfähig abgewickelt werden. Zu den in Varianten untersuchten Anbindungspunkt der Ein- und Ausfahrt wird Variante 2 empfohlen. Über einen festgesetzten Ein- bzw. Ausfahrtsbereich erfolgt die direkte Erschließung bzw. Anbindung des Plangrundstücks an den Gerlever Weg.

Der erforderliche Stellplatzbedarf wird auf dem Plangrundstück nachgewiesen, sodass zusätzliche Parkvorgänge und damit einhergehende negative Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit im Bereich des Gerlever Weges vermieden werden.

---

<sup>11</sup> Verkehrsuntersuchung Kindertagesstätte Gerlever ,Weg in Coesfeld von November 2018; Ingenieurgesellschaft Brilon, Bondzio und Weiser (s. Anlage)

## 6.2 Versorgung des Gebietes

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen Medien (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) ist grundsätzlich gegeben.

Die Trinkwasserversorgung ist quantitativ und qualitativ gesichert. Das Plangebiet wird an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen. Die dafür erforderlichen Ergänzungen in den öffentlichen Verkehrsflächen sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

## 6.3 Löschwasserversorgung

Eine Löschwasserversorgung des Plangebietes ist gewährleistet. Gemäß dem Technischen Regelwerk des DVGW (Arbeitsblatt W 405) ist in Anlehnung eines Allgemeinen Wohngebietes mit  $\leq 3$  Vollgeschosse eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Da keine geeigneten sonstigen Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung stehen, kann zur Sicherstellung der Grundversorgung in diesem Fall, neben der Nutzung von Tanklöschfahrzeugen der Feuerwehr, auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden. Diese Möglichkeit besteht aufgrund des Konzessionsvertrages zwischen der Stadt Coesfeld und den Stadtwerken Coesfeld GmbH. Im Bereich des Plangebietes liegen Leitungen mit Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h in den Straßen. Über drei Hydranten im Umkreis von 100 m im Gelever Weg sowie im Weg Vogelsang kann eine Entnahme erfolgen.

## 6.4 Entwässerung

Aus hydraulischer Sicht wird die Kindertagesstätte im modifizierten Trennsystem entwässert. Aufgrund der Lage im Vorranggebiet Grundwasser- und Gewässerschutz (s. Punkt 5.4) sind auf Genehmigungsebene verbindliche Regelungen zu treffen, durch die Wassergefährdungen ausgeschlossen werden und die natürliche Grundwasserneubildung gewährleistet wird (s. auch Befreiungsbescheid<sup>12</sup>, Kreis Coesfeld).

Wie im Erläuterungsbericht<sup>13</sup> der IBF Felling Ingenieure beschrieben ist daher bei der Wahl der Materialien (Schächte, Rohrleitungen, Verbindungen) und der Bauausführung u.a. das DWA-Arbeitsblatt A 142 zwingend zu beachten.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist auf Basis einer Gefährdungsabschätzung die Wahl des Entwässerungssystems und die Festlegung der einzusetzenden Materialien mit dem Kreis Coesfeld, Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Zum Gewässer- und Grundwasserschutz siehe auch Punkt 5.4.

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer zudem wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen.

---

<sup>12</sup> Befreiungsbescheid von Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld vom 17.10.2018; Kreis Coesfeld / Untere Wasserbehörde (s. Anlage)

<sup>13</sup> Erläuterungsbericht zur Grundstücksentwässerung vom 08.06.2018; IBF Felling Ingenieure GmbH (s. Anlage)



#### **6.4.1 Niederschlagsentwässerung**

Die Niederschlagswässer des Plangrundstücks werden unterteilt nach:

- a) Regenwässer von Dachflächen und fußläufigen Bereichen, die über Rohrleitungen – ohne Vorbehandlung - zu einem Übergabeschacht geführt werden und von dort aus in den WL9-Honigbachzufluss eingeleitet werden.
- b) Regenwässer von Hofflächen (festgesetzte Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen), die über Kastenrinnen und Straßenabläufe gefasst und über Rohrleitungen – nach einer Vorbehandlung – zu einem Übergabeschacht geführt werden und von dort aus in den WL9-Honigbachzufluss eingeleitet werden.

#### **6.4.2 Schmutzwasserentwässerung**

Das anfallende Schmutzwasser wird über Rohrleitungen zu einem Übergabeschacht geführt und von dort aus in den vorhandenen Mischwasserkanal des Gerlever Weges eingeleitet.

### **6.5 Abfallentsorgung**

Mit dem neuen Kitastandort sind zusätzlich anfallende Abfallmengen verbunden. Die Entsorgung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Stadt Coesfeld konzessioniertes Unternehmen. Die Entsorgung zusätzlicher Mengen in dem zu erwartenden Umfang bringen keine umwelterheblichen Probleme mit sich.

## **7. SONSTIGE BELANGE**

### **7.1 Bodendenkmäler**

Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist im Plangebiet nichts bekannt. Bei Bodeneingriffen im Bereich des Bebauungsplanes könnten dennoch Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, Knochen und andere Überreste pleistozäner Wirbeltiere der Weichsel-Zeit aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Aus diesem Grund sind erste Erdbewegungen rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Die Entdeckung von Bodenfunden ist gemäß Denkmalschutzgesetz der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist auf dem Gelände in unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder einem seiner Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggfs. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 7.2 Kampfmittel

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist beim Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung eine Luftbildauswertung erfolgt. Die Auswertung hat ergeben, dass Teilbereiche des Geltungsbereiches systematisch abzusuchen sind.

Mit den Bautätigkeiten darf erst begonnen werden, wenn eine Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erfolgt ist.

## 7.3 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt.

## 7.4 Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld eingesehen werden.

## 8. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 9. KOSTEN

Die Kosten dieses Bauleitplanverfahren werden von der Stadt Coesfeld getragen. Der Stadt entstehen Planungs- und Gutachtenkosten.

## 10. FLÄCHENBILANZ

Gemeinbedarfsfläche	5.914 m <sup>2</sup>	100%
---------------------	----------------------	------

## 11. GUTACHTEN / SONSTIGE ANLAGEN

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Gutachten bzw. sonstige Anlagen verwendet:

- Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) vom 21.07.2017  
natur-aspekte kalfhues, Haltern am See
- Schalltechnische Untersuchung vom 10.04.2018  
Ergänzende Stellungnahme zur Schalltechnischen Untersuchung, 08.05.2018  
Wenker & Gesing Akustik u. Immissionsschutz GmbH, Gronau
- Verkehrsuntersuchung Kindertagesstätte von November 2018  
Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum
- Antrag nach § 10 WS VO Coesfeld vom 08.06.2018  
Werkstätten Haus Hall gGmbH, Gescher
- Befreiungsbescheid von Verboten der WSGV Coesfeld vom 17.10.2018  
Kreis Coesfeld (Untere Wasserbehörde), Coesfeld

- Gutachten zu Auswirkungen einer gepl. KiTa in der Wasserschutzzone II vom 07.08.2015  
Aquanta Hydrogeologie, Datteln
- Kurzfassung mit Ergänzung des Gutachtens „Auswirkungen einer gepl. KiTa in der Wasserschutzzone II“ vom 06.02.2017; Aquanta Hydrogeologie, Datteln
- Hydrogeologische Stellungnahme zur Befreiung gem. § 10 WSGV vom 18.07.2018  
Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Gronau
- Stellungnahme zum Hochwasserabfluss Honigbach vom 21.02.2018  
Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH, Essen
- Stellungnahme zum Antrag gem. § 10 WSGV vom 14.09.2018  
Stadtwerke Coesfeld, Coesfeld
- Erläuterungsbericht zur Grundstücksentwässerung vom 08.06.2018  
IBF Felling Ingenieure GmbH, Dülmen
- Rechtliche Stellungnahme Planungsrecht vom 25.08.2015  
Wolter Hoppenberg, Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Münster

Stadt Coesfeld,  
aufgestellt im November 2018

Der Bürgermeister  
Fachbereich 60 -Planung, Bauordnung, Verkehr-  
im Auftrag

Frank Könning