
Stadt Coesfeld

9. Änderung des Bebauungsplan Nr.7 „Am Bühlbach“ / „Altenpflegeheim Lindenhof“

Entwurfsbegründung

Stand 30.08.2004

Inhalt	Seite
1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen	2
1.1 Einleitungsbeschluss	2
1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich	2
1.3 Beschreibung des Gebietes	3
1.4 Übergeordnete Planungen	3
2. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	4
3. Bebauung / Flächennutzung	4
4. Erschließung	5
4.1 Anbindung an das örtliche Netz	5
4.2 Ruhender Verkehr	5
5. Grün / Freiraum	5
5.1 Private Grünfläche	5
5.2 Öffentliche Grünflächen	5
6. Sonstige Belange und Fragen der Durchführung	6
6.1 Ver- und Entsorgung	6
6.2 Immissionen	7
6.3 Emissionen	7
6.4 Denkmalschutz	7
6.5 Kampfmittel	7
7. Umweltbericht	8
7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung	8
7.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung	9

Anhang: Umweltbericht und Bilanzierung

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Einleitungsbeschluss

Nach der Durchführung eines städtebaulichen Investorenwettbewerbes durch die Stadt Coesfeld hat sich die Stadt für die Umsetzung des Konzeptes des 2. Preisträgers ausgesprochen. Es ist ein Gesamtkonzept mit einer Altenpflegeeinrichtung für 49 Bewohner und zwei Gebäude für altengerechtes Servicewohnen in Wohngruppen geplant.

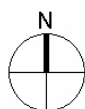
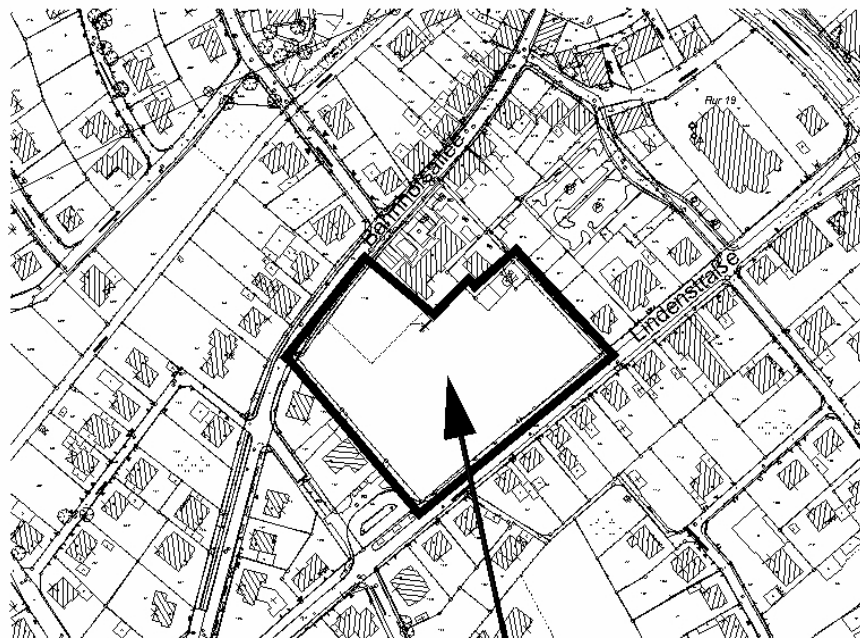
Der Rat der Stadt Coesfeld beabsichtigt, für die städtebauliche Entwicklung dieses Vorhabens im Ortskern des Stadtteils Coesfeld-Lette, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 „Am Bühlbach“ für den Planbereich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu ändern. Es soll ein Allgemeines Wohngebiet mit der Zweckbestimmung „Altenwohnen und Altenpflege“ entstehen.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Von der Planung wird das gesamte Grundstück Gemarkung Lette, Flur 19, Nr. 118 und 249 zwischen den Straßen „Bahnhofsallee“ und „Lindenstraße“ erfasst.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem unten abgedruckten Plan ersichtlich.



**Geltungsbereich der 9. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 7
"Am Bühlbach" / "Altenpflegeheim Lindenhof"**

Die Lage ist für die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes mit der Zweckbestimmung „Altenwohnen/Altenpflege“ ideal. Das Gebiet liegt günstig zur Ortsmitte von Coesfeld-Lette, verkehrsgünstig an öffentlichen Verkehrswegen und direkt an einer intakten Parkanlage mit Aufenthaltsfunktionen.

1.3 Beschreibung des Gebietes

Die Flächen des Plangebietes werden zur Zeit geprägt durch das zusammenhängende Schulgebäude der ehemaligen Johannesschule, einen geschotterten Stellplatzbereich im Westen mit einer angrenzenden öffentlich begehbaren Grünfläche entlang der Bahnhofsallee, einen zusammenhängenden asphaltierten Schulhof im Osten mit einer Baumreihe aus alten Einzelbäumen und einer daran angrenzenden Baumgruppe aus alten Linden auf einer Rasenfläche.

Nordöstlich der Baumgruppe verläuft im angrenzenden Raum ein öffentlicher Fußweg, der eine Verbindung zwischen der Bahnhofsallee und der Lindenstraße herstellt. Im angrenzenden Straßenraum der Lindenstraße, ist entlang der südlichen Gebietsgrenze, eine Baumreihe aus alten Linden vorhanden.

Als angrenzende Bebauungsstruktur ist im Norden das Heimathaus von Lette und ein Flachdachbau der Telekom sowie im Süden und Osten überwiegend Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern mit Gärten zu nennen.

Im Nordwesten, entlang der Bahnhofsallee, sind ebenfalls Einfamilienhäuser vorhanden, in denen neben der Wohnnutzung auch kleinere Betriebe (Sonnenstudio, Malerbetrieb) installiert wurden.

Im Südwesten grenzt eine Bushaltestelle an.

Durch die lockere Bebauung im Nordosten besteht eine Blickbeziehung zur Johanneskirche im angrenzenden Dorfkern.

Die Höhenlage des Gebietes liegt bei ca. 76,00 – 77,00 m ü NN und ist damit nahezu eben.

1.4 Übergeordnete Planungen

Der **Gebietsentwicklungsplan** (GEP) für den Regierungsbezirk Münster gibt die gesamte Projektgebietsfläche als Wohnsiedlungsbereich wieder.

Der gültige **Flächennutzungsplan** für das Gebiet der Stadt Coesfeld-Lette weist für den Änderungsbereich „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ aus. Die geplante Nutzung „Altenpflege-Altenwohnen“ kann als artverwandte Nutzung bezeichnet werden. Sie dient der Versorgung der Allgemeinheit und ist als Zweckbestimmung zulässig. Art und Größe der geplanten Gebäude fügen sich zudem in die vorhandene Bebauungsstruktur ein.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann mit seiner auf Altenwohnen/Altenpflege eingeschränkten Nutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden .

2. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Das Gebiet der Stadt Coesfeld-Lette benötigt aufgrund der Bevölkerungsentwicklung in naher Zukunft weitere Altenwohnplätze bzw. Altenpflegeplätze. Es ist sinnvoll, diese Nutzungen im inneren Ortskern von Coesfeld-Lette anzusiedeln.

Das städtebauliche Grundkonzept berücksichtigt den vorhandenen Baumbestand soweit wie möglich. Es entstehen Baukörper, die sich in das Ortsbild und die nähere Umgebung gestalterisch und in ihrer Größe einfügen.

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Neuordnung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere die Nutzung und Bebauung des Grundstückes sowie die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grünflächen zu regeln.

3. Bebauung / Flächennutzung

Die Flächen des Änderungsbereiches erhalten die planungsrechtliche Festsetzung WA „Allgemeines Wohngebiet“ mit der „Zweckbestimmung Altenwohnen/Altenpflege“.

Dieses entspricht durchaus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, der hier die Nutzung „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Schule und Heimathaus vorgibt, und der gewünschten baulichen Entwicklung des Ortskernes an dieser Stelle.

Die geplanten Baukörper sollen sich in die Bebauungsstruktur der angrenzenden Gebiete einfügen. Aus diesem Grunde werden die Trauf- und Firsthöhen beschränkt. Dächer und Dachformen sind als Satteldächer mit einer Hauptfrischrichtung festgesetzt, um hier die dörfliche Bebauungsstruktur zu ergänzen.

Für die Gestaltung der Gebäude bleibt genügend Spielraum, um mit den festgesetzten Farben für Dach- und Wandoberflächen eine ortsbildtypische Entwicklung zu ermöglichen.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 nach § 17 (1) Bau NVO festgesetzt, um eine Bebauungsdichte in vergleichbarer Form zur direkt angrenzenden Nachbarschaft zu entwickeln.

Für das Plangebiet wird entlang der „Lindenstrasse“ eine offene Bauweise festgesetzt, um hier bewusst eine ortsverträgliche Größenentwicklung der geplanten Baukörper zu sichern. Es entstehen 2 Gebäude mit altengerechten Wohneinheiten in 2-geschossiger Bauweise und ausgebautem Dachgeschoss.

Entlang der „Bahnhofsallee“ für den Bereich der Altenpflegeeinrichtung wird eine abweichende Bauweise zugelassen, d.h. dass Gebäude über 50 m Länge zulässig sind. Durch die starke Gliederung der geplanten Anlage wird jedoch keine unzumutbare lange Flucht entstehen, sondern die ablesbaren Einzelbaukörper werden an zentraler Stelle mit Verglasungen im Foyerbereich aneinander gebaut.

Es entstehen maximal 49 Pflegewohnplätze nebst den erforderlichen Nebenräumen. An zentraler Stelle wird ein öffentliches Café im Gebäude integriert.

4. Erschließung

4.1 Anbindung an das örtliche Netz

Die Haupteerschließung für den KFZ-Verkehr erfolgt für die Altenpflegeeinrichtung von Nord- Westen über die bestehende Gemeindestraße „Bahnhofsallee“ und für den Bereich der altengerechten Wohnungen über die Gemeindestraße „Lindenstraße“.

Bei der geplanten Nutzung als Altenwohnungen mit ca. 8 WE ist die zusätzlich entstehende Belastung der „Lindenstraße“ durch Fahrzeugverkehr als zumutbar einzustufen. Die zentrale Lage der Altenwohnungen wird eher mehr Fußgängerverkehr als zusätzlichen Fahrzeugverkehr erzeugen.

Die bestehende fußläufige Anbindung zur Dorfmitte bleibt ebenso erhalten wie die Möglichkeit das gesamte Grundstück fußläufig zu queren.

4.2 Ruhender Verkehr

Der private Stellplatzbedarf für die Altenpflegeeinrichtung und die Altenwohnungen ist auf dem Grundstück sichergestellt. Es sind insgesamt 29 Stellplätze geplant.

5. Grün / Freiraum

5.1 Private Grünfläche

Die privaten unbebauten Flächen werden, soweit sie nicht der Erschließung und der Ver- und Entsorgung dienen, als gärtnerisch gestaltete Außenanlagen mit vegetationsfähiger Oberfläche hergestellt. Es entstehen Grün- und Gartenstrukturen, die in das therapeutische Konzept der Anlage eingebunden sind.

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird der Standort der vorhandenen Lindenbaumgruppe nur geringfügig beeinträchtigt. Die Bäume, die erhalten werden können, werden als Bestand und als „zu erhalten“ im Änderungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Für Bäume die gefällt werden müssen sind Ausgleichspflanzungen über das gesamte Grundstück verteilt vorgesehen und festgesetzt.

Aufgrund der innerörtlichen Lage sind für gewünschte Grundstückseinfriedungen ausschließlich lebende Hecken zugelassen.

5.2 Öffentliche Grünflächen

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche im nord-westlichen Teil des Plangebietes mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ stellt eine Erhaltung der heute vorhandenen Situation dar.

Diese Grünfläche wird bei verschiedensten Festivitäten durch die Letteraner Bevölkerung genutzt und soll auch in Zukunft nach dem Entstehen der Altenpflegeeinrichtung in ähnlicher Weise nutzbar bleiben.

Im Zuge der Projektrealisierung werden 2 bestehende Bäume innerhalb der Grünfläche erhalten und 6 Neuanpflanzungen von großkronigen Bäumen vorgenommen.

6. Sonstige Belange und Fragen der Durchführung

6.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung für das Plangebiet ist als gesichert zu bezeichnen. Es werden eventuell erforderliche Netzerweiterungen vorgenommen.

6.1.1 Schmutzwasserentsorgung

Der Planbereich WA1 mit dem Altenpflegeheim wird zur „Bahnhofsallee“ im Trennverfahren entwässert.

Der Planbereich WA2 mit den Seniorenwohnungen wird zur „Lindenstraße“ im Mischverfahren entwässert. Die Aufnahme der zusätzlich anfallenden Schmutzwässer ist durch bereits vorhandene Kanäle und Anschlussleitungen gewährleistet.

6.1.2 Oberflächenentwässerung

Da das Grundstück bereits vor dem 01.01.1996 bebaut und erschlossen war, findet der § 51 a LWG keine Anwendung, sondern es besteht gem. der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld „Anschluss- und Benutzungszwang“.

Die anfallenden Niederschlagwässer können in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Dennoch ist geplant in Abstimmung mit dem Abwasserwerk der Stadt Coesfeld, die Entwässerung der bebauten Flächen, also das saubere Dachflächenwasser, als Brauchwasser zu nutzen, und das Überschußwasser auf dem Grundstück zu versickern. Nach Vorlage eines Bodengutachtens wird die Entwässerungsplanung genauer definiert werden können.

Das Regenwasser der befestigten Flächen soll über die belebte Bodenzone der Versickerung zugeführt werden.

6.1.3 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Stadtwerke Coesfeld GmbH. Es bestehen vorhandene Anschlussleitungen für Trinkwasser. Im Rahmen der Genehmigungsplanung wird eine Abstimmung mit den Stadtwerken Coesfeld GmbH erfolgen, um die genauen Dimensionen zu prüfen und sie bei Erfordernis der erweiterten Nutzung anzupassen.

6.1.4 Elektrizität

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Coesfeld GmbH. Es bestehen vorhandene Anschlussleitungen für Elektrizität und in direkter Nähe eine Trafostation. Im Rahmen der Genehmigungsplanung wird eine Abstimmung mit den Stadtwerken Coesfeld GmbH erfolgen, um die genauen Dimensionen zu prüfen und sie bei Erfordernis der erweiterten Nutzung anzupassen.

6.1.5 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Stoffen erfolgt durch die Stadt Coesfeld im Rahmen der normalen Hausmüllentsorgung.

6.1.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Coesfeld GmbH. Es bestehen vorhandene Anschlussleitungen für Erdgas aus den Erschließungsstraßen „Bahnhofsallee“ und „Lindenstraße“.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung wird eine Abstimmung mit den Stadtwerken Coesfeld GmbH erfolgen, um die genauen Dimensionen zu prüfen und sie bei Erfordernis der erweiterten Nutzung anzupassen.

6.1.7 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit den zuständigen Stellen durch die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen.

6.1.8 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen notwendig.

6.1.9 Altlasten

Altstandorte oder Altablagerungen sind aufgrund der derzeitigen oder früheren Nutzung im Planbereich nicht bekannt und nicht zu erwarten.

6.2 Immissionen

Aufgrund der Lage in einem innerörtlichen, ruhigen Wohngebiet mit nicht störendem Gewerbe und an der öffentlichen Grünanlage ist davon auszugehen, dass keine störenden Immissionen auf das Plangebiet einwirken.

6.3 Emissionen

Aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet mit der Zweckbestimmung „Altenwohnen und Altenpflege“ ist davon auszugehen, dass die Emissionen, hier insbesondere die Lärmentwicklung, die in gleicher Weise genutzte angrenzende Wohnbebauung nicht zusätzlich belastet.

6.4 Denkmalschutz

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Planungsbereiches ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass Bodendenkmalfunde gemacht werden können. Zur Absicherung des richtigen Umganges mit einem Fund wird unter Hinweis eine Verhaltensweise auf dem Bebauungsplan formuliert.

6.5 Kampfmittel

Aufgrund einer zur Zeit noch nicht vorliegenden Untersuchung auf Kampfmittel wird auf dem Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, der Regelungen bei Kampfmittelfunden beschreibt.

7. Umweltbericht

7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Veranlasst durch die Plan-UP-Richtlinie ist das Städtebaurecht nach der Umsetzung des UVP-Änd-Richtlinie durch das Artikelgesetz 2001 nunmehr erneut durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) geändert worden, das zum 20.07.2004 in Kraft getreten ist. Nunmehr unterliegt die Aufstellung aller Bauleitpläne mit Ausnahme der bestandswahrenden Pläne einer Umweltprüfung, die in der Regel zugleich die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bisheriger Prägung umfaßt.

Für alle Bauleitpläne (auch Änderungen) ist grundsätzlich eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in einem Umweltbericht festzuhalten und fortzuschreiben. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung des Bebauungsplanes. Hauptteil des Umweltberichtes ist eine allgemein verständliche Zusammenfassung, aus der Dritte, also nicht Fachleute, entnehmen können, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen betroffen sein können.

Die Stadt Coesfeld plant die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 im Ortsteil Lette, im Bereich des vorhandenen Geländes der Johannesschule zwischen Lindenstraße und Bahnhofsallee, da der Schulbetrieb an dieser Stelle eingestellt werden soll. Das Schulgelände wird zur Zeit geprägt durch das zusammenhängende Schulgebäude, einen geschotterten Stellplatzbereich im Westen mit einer angrenzender öffentlich begehbaren Grünfläche entlang der Bahnhofsallee, einen zusammenhängenden asphaltierten Schulhof im Osten mit einer Baumreihe aus alten Einzelbäumen und einer daran angrenzenden Baumgruppe aus alten Linden auf einer Rasenfläche.

Als Folgenutzung ist eine Neubebauung des Geländes mit einem Altenpflegeheim (49 Pflegeplätze) und separaten Wohnungen für Altenwohnen (8 Wohnungen) mit entsprechenden Außenräumen (z. B. Terrassen, Gartenbereiche, Aufenthaltsmöglichkeiten mit Sitzgelegenheiten) durch einen privaten Investor geplant. Ferner könnten ein Café, ein Kiosk und evtl. ein Friseur in die Gesamtanlage integriert werden. Die vorhandene öffentlich begehbare Grünfläche, südwestlich des Heimathauses Lette und die vorhandene Baumgruppe sollen zum größten Teil erhalten bleiben.

Die Gesamtfläche des Änderungsgebietes beträgt ca. 0,92 ha.

Nach Auskunft der Unteren Landschafts- und Wasserbehörde, Kreis Coesfeld, existieren für das Änderungsgebiet aus der Sicht von Natur und Landschaft sowie der Wasserwirtschaft keine Schutzgebietsausweisungen oder sonstige Festsetzungen. Der Grundwasserflurabstand beträgt, nach Auswertung des entsprechenden Kartenmaterials, in diesem Bereich 0 - 3 m. Nach Auskunft des Naturschutzbundes (Nabu) Coesfeld befinden sich keine seltenen geschützten Vogelarten im Änderungsgebiet bzw. sind bekannt. Während der Bestandsaufnahme des Nabu wurde lediglich die alte Baumgruppe als Dolen-Schlafplatz festgestellt. Dolen gehören allerdings nicht zu den geschützten bzw. seltenen Vogelarten. Ferner sind keine Bodendenkmäler im Änderungsgebiet bekannt.

Der Eingriff in Natur- und Landschaft gem. § 4 LG NW kann, aufgrund der geplanten Festsetzungen im Geltungsbereich des B- Planes, kompensiert werden. D. H. der Verlust von Biotopen kann innerhalb des Änderungsgebietes ausgeglichen werden.

Das Ergebnis der Eingriffsbilanzierung ist im Anhang zum Umweltbericht dargestellt. Die durchgeführte naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung ergibt, das nach Fertigstellung des neuen Bauvorhabens ein Überschuss von Ökopunkten, gegenüber des Bestands, vorhanden ist. Dadurch kann der geplante bauliche Eingriff mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen als ausgeglichen angesehen werden. Bei der Eingriffsbilanzierung wird davon ausgegangen, dass das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen und der anderen versiegelten Flächen im Änderungsgebiet versickern kann. Da noch nicht abschließend geklärt werden konnte, welche Lösung zur Beseitigung/Versickerung des Niederschlagswassers zur Ausführung kommt, sind noch leichte Verschiebungen in der Eingriffsbilanzierung möglich, die aber keinen Einfluss auf das vorgenannte Gesamtergebnis haben dürften.

Sekundäre Auswirkungen (Wechselwirkungen) kommen erst bei der Umsetzung der Planung zum Tragen. Sekundäre Auswirkungen (Wechselwirkungen) sind z. B. die Verringerung des Lebensraumes von Tier- und Pflanzenarten, die Herabsetzung der Grundwasserneubildung und –speicherung, die Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulation, die Beeinträchtigung als Lebens- und Erholungsraum. Sekundäre Auswirkungen (Wechselwirkungen) sind durch die Realisierung der Planung im Änderungsgebiet, aufgrund der anthropogenen Vorbelastung, nicht bzw. nur in einem geringen Ausmaß zu erwarten. Erhebliche Wechselwirkungen sind nicht absehbar.

Als Gesamtergebnis dieses Umweltberichtes lässt sich festhalten, dass durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (z. B. Boden, Wasser, Natur- und Landschaft) und den Menschen zu erwarten sind.

7.2 Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Die Bilanzierung des Änderungsbereiches hat einen Ausgangswert des Bestandes von 30.046 Punkten. Nach dem aktuellen Planungsstand der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Bühlbach“/„Altenpflegeheim Lindenhof“ wird ein Rechenwert von 31.262 Punkten erreicht.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird vollständig innerhalb des Änderungsbereiches ausgeglichen.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Coesfeld
Coesfeld, 30. August 2004

Dipl.-Ing. Gerold Thume
Architekt BDB
Druffels Weg 5, 48653 Coesfeld

Stadt Coesfeld

Der Bürgermeister

