



Begründung

59. Änderung des Flächennutzungsplanes

April 2007

Inhalt

- 1 Allgemeines**
- 2 Städtebauliche Planung**
 - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 2.2 Anlass und Ziele der Planung
- 3 Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung**
 - 3.1 Raumordnung, Vorbereitende Bauleitplanung
- 4 Sonstige Belange**
 - 4.1 Erschließung
 - 4.2 Ver- und Entsorgung
 - 4.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 4.4 Altlasten und Kampfmittelvorkommen
- 5 Eingriff in Natur und Landschaft**

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 09.02.2006 die Änderung des Flächennutzungsplanes für eine Teilfläche an der Bahnhofsallee in Coesfeld-Lette beschlossen, um die zukünftige Nutzung der Grundstücke im Änderungsbereich vorzubereiten und zu leiten.

2. Städtebauliche Planung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

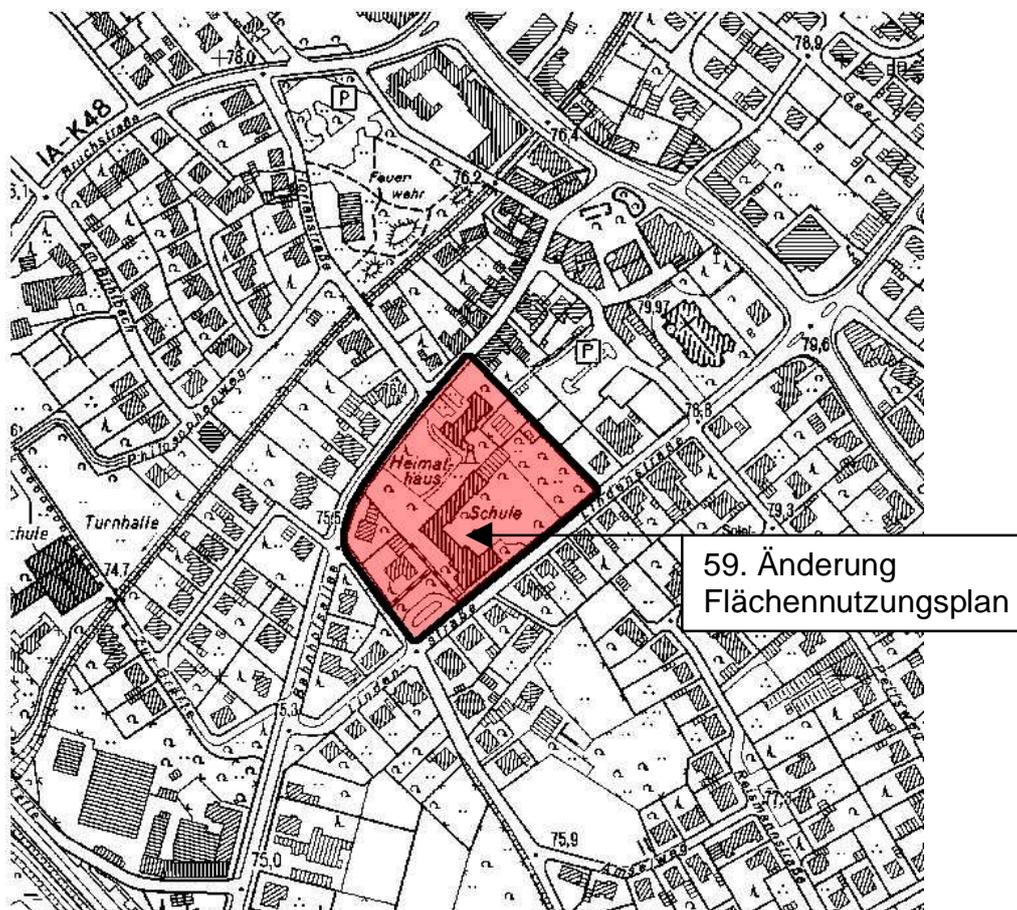
Der Änderungsbereich liegt ca. 5,5 km vom Kernbereich der Stadt Coesfeld entfernt im Ortsteil Lette und umfasst eine Fläche von ca. 14.400 m².

Der Geltungsbereich wird

- im Nordwesten von der Verkehrsfläche der Bahnhofsallee
- im Südwesten bzw. Nordosten von einer bestehenden Wohnbebauung
- im Südosten von der Verkehrsfläche der Lindenstraße

begrenzt.

Die genauen Abgrenzungen sind aus dem Übersichtsplan ersichtlich.



2.2 Anlass und Ziele der Planung

Aufgrund der sinkenden Schülerzahlen wurde die Johannesschule im o.g. Änderungsbereich geschlossen. Die zur Zeit im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche für den "Gemeinbedarf" (Schule bzw. öffentliche Verwaltung) ist in dieser Form nicht mehr erforderlich.

Da die Nachfrage nach Baugrundstücken in zentraler Lage zum Ortskern Lette steigt, ist aus städtebaulicher Sicht eine Fortführung der in der Nachbarschaft bestehenden Wohnbebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern sinnvoll.

Um die zukünftige Nutzung im Änderungsbereich vorzubereiten und zu leiten wird die ausgewiesene Fläche im Flächennutzungsplan geändert und in "Wohnbaufläche" umgewandelt.

3 **Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung**

3.1 Raumordnung, Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Coesfeld hat mit seinem Ortsteil Lette, rd. 36.500 Einwohner. Im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) von 1995 ist Coesfeld als Mittelzentrum und als Schnittpunkt mehrerer Entwicklungsachsen dargestellt. Als Zentrum einer Teilregion versorgt die Stadt einen Einzugsbereich von über 100.000 Einwohnern. Coesfeld ist ein gehobenes Mittelzentrum im westlichen Münsterland und damit wichtiger zentraler Ort zwischen den Mittelzentren Bocholt und Rheine sowie dem Oberzentrum Münster.

Die regionale Ausrichtung der Stadt wird auch deutlich in den guten Verkehrsanbindungen. So bestehen über die B 525 hervorragende Verbindungen zur A 31 und A 43 sowie über die B 474 ebenfalls gute Anbindungen an die A 43. Im öffentlichen Personennahverkehr bestehen mit dem Verknüpfungspunkt Bus - Schiene und den Anbindungen im Stundentakt an die Mittel- und Oberzentren des umliegenden Raumes wichtige und ausbaufähige Verknüpfungen.

Die sich aus der vorstehenden Darstellung ergebenden Aufgaben und Funktionen für die Stadt und das Umland berücksichtigt auch der Gebietsentwicklungsplan „Teilabschnitt Westmünsterland“. Er stellt für das Plangebiet einen Wohnsiedlungsbereich dar.

Auch die jetzt vorgesehene Änderung berücksichtigt die oben genannten Vorgaben.

4 Sonstige Belange

4.1 Erschließung

Im Norden des Plangebietes verläuft die Bahnhofsallee und im Süden die Lindenstraße. Über diese Straßen ist das Plangebiet erschlossen und mit dem überörtlichen Straßennetz verbunden.

4.2 Ver- und Entsorgung

Grundlegende Änderungen der Ver- und Entsorgungssysteme sind nicht erforderlich. Die Versorgung des Plangebietes erfolgt wie bisher durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze.

Schmutzwasserentsorgung:

Die Schmutzwasserentsorgung (Abwasser) erfolgt über den vorhandenen bzw. in Teilbereichen neu zu schaffenden Mischwasserkanal. Über den Mischwasserkanal wird das Abwasser zur Kläranlage geleitet und dort abwassertechnisch behandelt. In der Kläranlage sind ausreichende Kapazitäten vorhanden.

Unbelastetes Niederschlagswasser:

Aussagen über die Bodenverhältnisse und damit über die Versickerungsfähigkeit des Bodens können erst nach Erstellung eines Bodengutachtens getroffen werden.

Sollte eine gemeinwohlverträgliche Versickerung von Niederschlagswasser für das gesamte Bebauungsplangebiet nicht möglich sein, so ist das Niederschlagswasser in die vorh. Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Löschwasserversorgung:

Für das Plangebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt. Im Bereich Bahnhofsallee und Lindenstraße steht eine Löschwassermenge von 48 m³/h für mindestens zwei Stunden zur Verfügung. Natürliche Entnahmekquellen stehen nicht zur Verfügung.

Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung ist durch eine städtische Satzung geregelt und wird gemäß den Vorgaben der Abfallbeseitigung ordnungsgemäß entsorgt.

4.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb der Flächennutzungsplanänderung sind bisher nicht bekannt.

4.4 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Im Bereich der asphaltierten Schulhoffläche wurden vom Ingenieurbüro Urbanski & Versmold Bohrkerne entnommen und hinsichtlich Steinkohlenpech (Teer) untersucht. Bei der Prüfung (Prüfbericht AsS 13/04/1657 vom 07.07.2004) wurde festgestellt, dass das Ausbaumaterial in diesem Bereich teerhaltig ist. Im Zuge des geplanten Rückbaus wird der Asphalt aufbereitet und fachgerecht entsorgt.

Bei der Auswertung der Luftbilder konnte der Kampfmittelbeseitigungsdienst im Geltungsbereich keine Bombenabwürfe, jedoch einen Schützengraben im nordöstlichen Bereich - parallel zum vorhandenen Fuß- und Radweg - erkennen. In diesem Bereich ist zwischen der bestehenden Baumgruppe vor Baubeginn eine Testsondierung in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst durchzuführen.

5 **Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die vorhandenen Grünstrukturen werden verändert und ergänzt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 4 LG NW kann kompensiert werden, d. h. der Ausgleich des Eingriffs erfolgt voraussichtlich innerhalb des Plangebietes durch die Festsetzung von Grünflächen und Pflanzgeboten.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes (Nr. 7 "Am Bühlbach") im Parallelverfahren werden diese Festsetzungen konkretisiert.

Weitere Details sind aus dem Umweltbericht des Büros Raum & Form vom 20.04.2007, der als Bestandteil dieser Begründung beigefügt wurde, zu entnehmen.

Coesfeld, 20.04.2007

Stadt Coesfeld
(im Auftrag)

Planverfasser

.....

.....