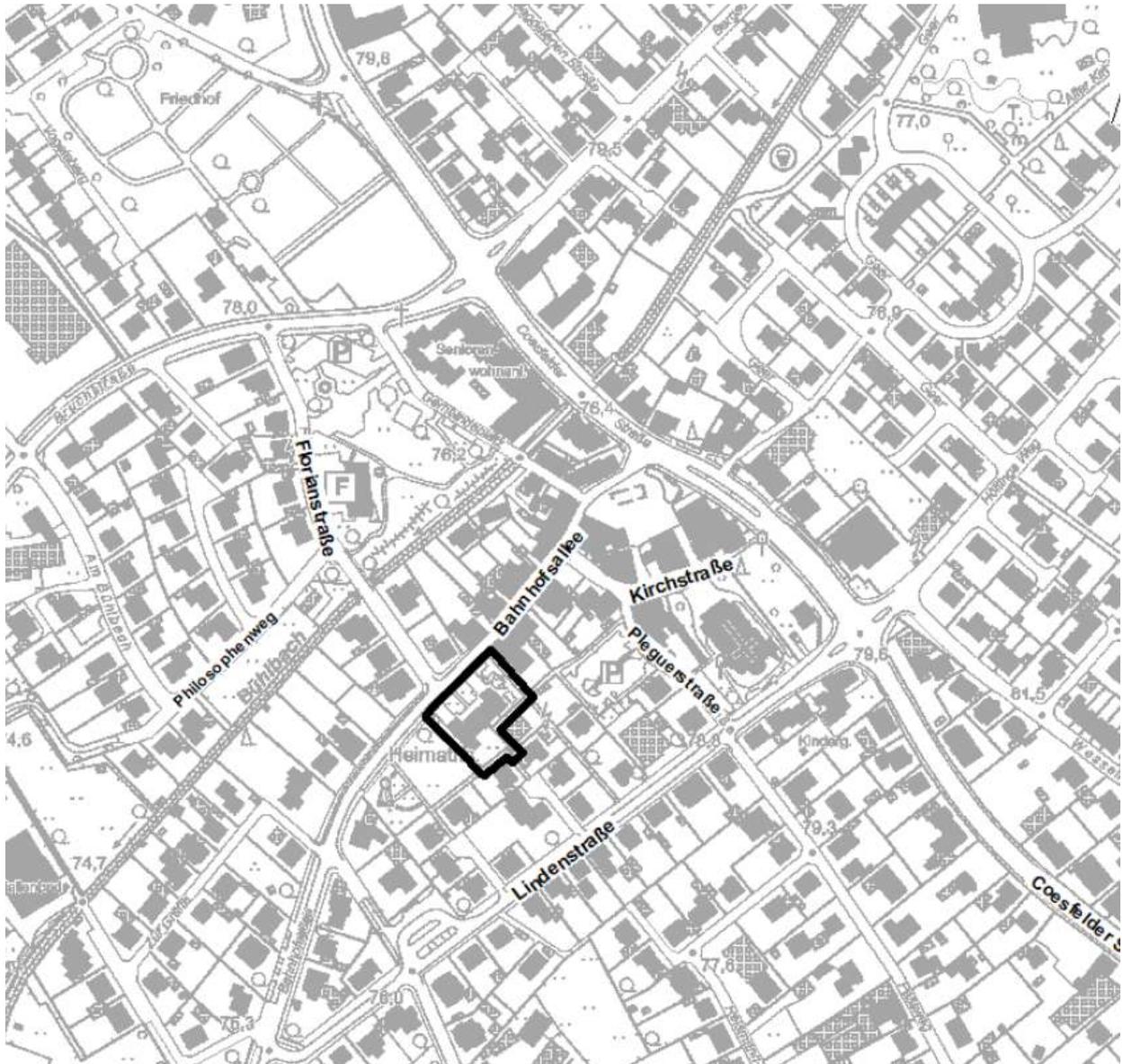


Bebauungsplan Nr. 7a „Heimathaus Lette“ Begründung



Auszug Amtliche Basiskarte NRW (Geltungsbereich des Bebauungsplans ist hier schwarz hervorgehoben),
© Kreis Coesfeld (2019) Datenlizenz Deutschland – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Stand: Oktober 2019 – Entwurf zur Offenlage

INHALT

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
1.1 Anlass.....	4
1.2 Ziel und Zweck.....	4
2. STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	5
2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.2 Stadträumliche Lage, Umgebung.....	5
3. RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN	6
3.1 Regionalplan.....	6
3.2 Flächennutzungsplan.....	6
3.3 Landschaftsplan.....	7
3.4 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche.....	7
3.5 Bestehendes Planungsrecht	7
3.6 Planverfahren	8
4. INHALT / FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	8
4.1 Planungskonzept	8
4.2 Flächen für Gemeinbedarf	9
4.3 Maß der baulichen Nutzung	9
4.4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	10
4.5 Höhe der baulichen Anlagen.....	10
4.6 Regelungen für Stellplätze und Nebenanlagen / Erschließung.....	10
4.7 Grünflächen / Begrünung (Anpflanz- und Erhaltungsgebote)	11
4.8 Gestalterische Festsetzungen.....	11
4.8.1 Dachgestaltung	12
4.8.2 Außenwandflächen	12
4.8.3 Gestaltung der Freiflächen und Einfriedungen	12
5. UMWELTBELANGE.....	13
5.1 Schutzgut Mensch	13
5.1.1 Immissionsschutz (Luftverunreinigungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen)	13
5.1.2 Lärmschutz	14
5.1.3 Freizeit / Erholung	14
5.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	14
5.3 Schutzgut Boden / Fläche	15
5.4 Schutzgut Wasser.....	15
5.4.1 Gewässerschutz / Hochwasserschutz.....	15
5.4.2 Grundwasserschutz	15
5.5 Schutzgut Luft / Klima	15
5.6 Schutzgut Landschaft	16
5.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	16

5.8	Mögliche Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen	16
5.8.1	Thematik Störfallbetriebe	16
5.8.2	Hochwasserschutz / Starkregenereignisse	16
5.9	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern / Fazit	16
6.	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	17
6.1	Verkehrliche Erschließung	17
6.2	Versorgung des Gebietes	17
6.3	Löschwasserversorgung	17
6.4	Entwässerung	17
6.4.1	Niederschlagsentwässerung	17
6.4.2	Schmutzwasserentwässerung	18
6.5	Abfallentsorgung	18
7.	SONSTIGE BELANGE	18
7.1	Bodendenkmäler	18
7.2	Kampfmittel	18
7.3	Altlasten	18
7.4	Einsichtnahme von Vorschriften	18
8.	BODENORDNENDE MASSNAHMEN	19
9.	FLÄCHENBILANZ	19

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1.1 Anlass

Am 08. November 2018 hat der Rat der Stadt Coesfeld das Dorffinnenentwicklungskonzept (DIEK) für Lette beschlossen. Das Heimathaus, eines der Projekte des DIEKs, soll umgestaltet und zum Teil erweitert werden.

Das Heimathaus ist für den Ortsteil Lette Dienstleistungszentrum der Stadt Coesfeld (Verwaltung, Standesamt und Trauzimmer), kulturelles Zentrum und Treffpunkt verschiedener Gruppen und Vereine und ist damit von zentraler Bedeutung zur Begegnung der Menschen. Die jetzige Größe und Ausstattung reichen für die zahlreichen Nutzungen (Kaminzimmer als Veranstaltungsraum und Trauzimmer, Ausstellung Barackenlager, Heimatmuseum, Räumlichkeiten Heimathaus inkl. Werkstatt, Verwaltungsnebenstelle Stadt) nicht aus.

Insbesondere vor dem Hintergrund des Abbruchs des Bürgerhauses Böinghoff, mit seinem Saal, der über 200 Personen fassen konnte, fehlt in Lette eine zentrale Räumlichkeit für Veranstaltungen. Aus diesen Gründen soll das Heimathaus umgestaltet und erweitert werden.

Dabei soll die Barrierefreiheit, aufgrund der unterschiedlichen Höhen zwischen den Gebäudeabschnitten im EG und OG, eine besondere Berücksichtigung erfahren.

Das Heimathaus ist unter anderem durch seine Fachwerkfassade ein wichtiges Identifikationsmerkmal für den Ort Lette. Daher soll der heutige Eindruck, mit dem mittig angeordneten Haupteingang von der Bahnhofsallee aus, erhalten bleiben. Das Gebäude soll sich lediglich mehr nach außen hin öffnen. Einblicke in das Museum sollen von der Straße aus möglich sein.

Für die Umgestaltung und Erweiterung des Heimathauses wurde ein Gesamtkonzept einschließlich eines Raumprogrammes erstellt. Ein Förderantrag bezieht sich auf die Erweiterung (Anbau) des Heimathauses, die behindertengerechte WC-Anlage und den Aufzug.

1.2 Ziel und Zweck

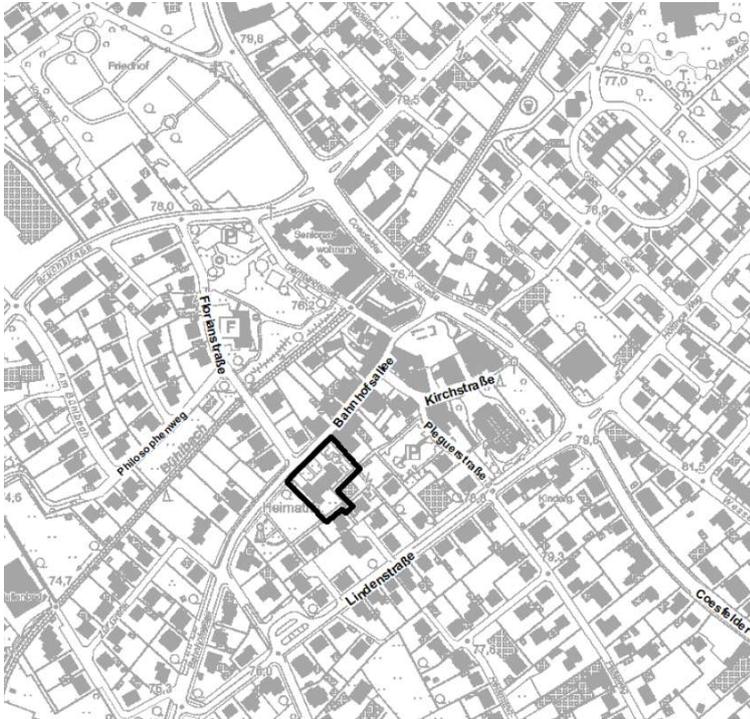
Gemäß § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplan Nr. 7a „Heimathaus Lette“ soll aufgestellt werden, um insbesondere die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen und das Entwicklungskonzept DIEK umzusetzen: Das Heimathaus soll umgestaltet und erweitert werden.

Durch die Erweiterung des Heimathauses kann der Bedarf an Räumlichkeiten bis zu einer Anzahl von ca. 80 Personen aufgefangen werden. Dies deckt die meisten Veranstaltungen im Jahr ab. Eine größere Erweiterung ist städtebaulich an diesem Standort nicht vertretbar. Für die mit der Erweiterung des Heimathauses in Lette verbundenen Zwecke kommen keine anderen Grundstücke in Betracht.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7a „Heimathaus Lette“ wird die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des Heimathauses geschaffen, die nach bisherigem Planungsrecht nicht möglich wäre.

2. STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Räumlicher Geltungsbereich



Auszug Amtliche Basiskarte NRW (Geltungsbereich des Bebauungsplans ist hier schwarz hervorgehoben).
© Kreis Coesfeld (2019) Datenlizenz Deutschland – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7a „Heimathaus Lette“ befindet sich im Ortsteil Lette und liegt innerhalb vorhandener Wohnbebauung. Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- Im Nordwesten durch die Bahnhofsallee,
- im Osten und Süden durch Wohnbebauung und eine Versorgungsanlage,
- im Südwesten und Westen durch eine Grünanlage.

Folgendes Flurstück ist im Geltungsbereich enthalten:

Stadt Coesfeld, Gemarkung Lette, Flur 19, Flurstück 922 (teilweise).

Das Flurstück hat eine Größe von 4.336 m², das Plangrundstück eine Größe von etwa 1.748 m².

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

2.2 Stadträumliche Lage, Umgebung

Das südlich an der Bahnhofsallee gelegene Plangrundstück befindet sich im Ortsteil Lette südwestlich des Ortskerns.

Der Planbereich umfasst das vorhandene Heimathaus mit seiner I-geschossigen Bebauung mit ausgebautem Satteldach. Das Haus wurde ursprünglich im Jahr 1870 als Schule und Lehrerwohnung errichtet und dient nunmehr insbesondere dem Heimatmuseum, einer Dauerausstellung „Spuren der Vertreibung das Barackenlager Lette“ sowie einer Nebenstelle der Stadtverwaltung.

Weitere bauliche Nutzungen innerhalb des Plangebiets sind nicht vorhanden.

Auf dem Grundstück des Heimathauses sind Bäume, Beete und Rasenflächen die vorhandenen Grünstrukturen. Südwestlich an das Plangebiet schließt sich eine öffentliche Grünanlage (Festplatz) mit Fußwegeverbindungen zwischen Bahnhofsallee und der südlich angrenzenden Wohnbebauung an.

Die nähere Umgebung nördlich und südlich des Plangebiets ist durch I-II-geschossige Wohnbebauung mit überwiegend rotem Klinker und Satteldächern geprägt. Südöstlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Versorgungsanlage mit Flachdachausführung.

3. RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN

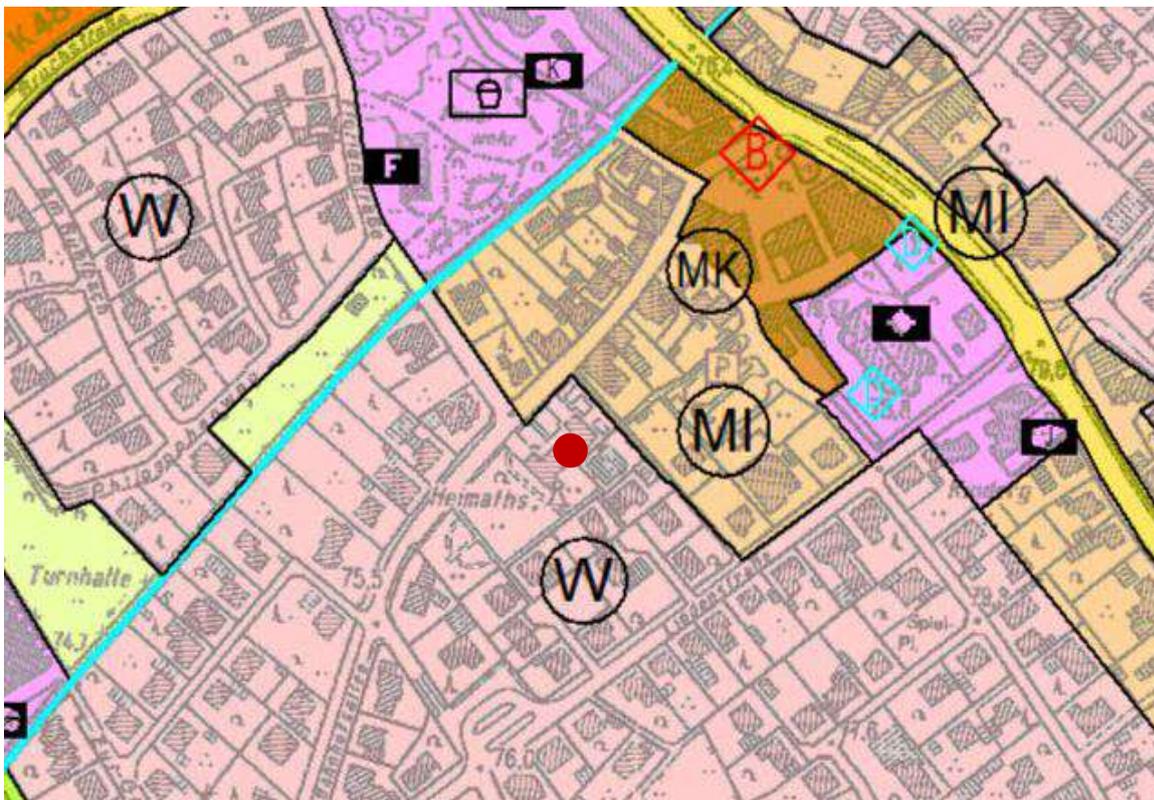
3.1 Regionalplan

Im gültigen Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland, wird die Fläche des Plangebietes als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) festgelegt.

Vor diesem Hintergrund trägt der vorliegende Bauleitplan den o.g. Zielsetzungen des Regionalplans in ausreichendem Maße Rechnung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 1975 stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Nach § 8 (2) Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die Fläche wird dann in eine Gemeinbedarfsfläche mit dem Zweck „Heimathaus“ geändert.



Auszug Flächennutzungsplan Stadt Coesfeld (roter Punkt markiert das Heimathaus)

3.3 Landschaftsplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans existiert kein Landschaftsplan.

3.4 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche

Durch die Planung des Bebauungsplanes Nr. 7a werden keine der in § 20 (2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgeführten Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturpark, Naturdenkmal oder geschützter Landschaftsbestandteile) berührt.

Das nächstgelegene südwestlich gelegene Naturschutzgebiet Letter Bruch ist etwa 1 km und das nächstgelegene FFH-Gebiet (Roruper Holz mit Kerstenbusch, DE-4009-301) ist etwa 2,2 km entfernt. Aufgrund der Entfernung sind Beeinträchtigungen nicht zu befürchten.

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangrundstück ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7 „Am Bühlbach“ geltendes Planungsrecht. Der alte Bebauungsplan setzt für den jetzigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7a Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Versorgungsunternehmen und im südlichen Teilbereich öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festplatz fest. Mit der Aufgabe des Schulstandortes Johannesschule wurde mit der 9. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 „Am Bühlbach“ ein neues Wohnbaugebiet und der Festplatz als öffentliche Grünfläche festgesetzt, aus dem FNP mit der Darstellung „Wohnfläche“ abgeleitet. Das rückwärtige Hofbereich des Heimathauses liegt also im Geltungsbereich der 9. Änderung mit seiner Grünflächenausweisung, wo hinein jetzt die Erweiterung des neuen Veranstaltungsraumes und Museum entwickelt werden soll. Dafür bedarf es der Bauleitplanung.



9. Änd. des BP Nr. 7 Am Bühlbach – oben schraffiert das Bestandsgebäude des Heimathauses

3.6 Planverfahren

Das Planverfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da die entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung durch das Angebot ergänzender Bauzonen im Siedlungsbestand;
- Die zulässige Gesamt-Grundfläche im Plangebiet ist mit einer Plangebietsgröße von etwa 1.748 m² kleiner als 20.000 m²;
- Die Planung ermöglicht / umfasst keine Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen;
- Natura-2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt

Deshalb stellt die Stadt Coesfeld den Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB auf. In diesem Zusammenhang entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung; die Umweltbelange werden gleichwohl in die Planung und deren Abwägung eingestellt. Eingriffe in Natur- und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als erfolgt oder zulässig; die Vermeidungsgrundsätze des § 1a (3) BauGB werden gleichwohl ebenfalls in der Planung und deren Abwägung berücksichtigt.

4. INHALT / FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Planungskonzept

Wesentliches Ziel ist es, die vorhandenen und zukünftigen Nutzungen des Heimathauses zu sichern. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den nötigen Umbau aber insbesondere den Erweiterungsbau schaffen.

Das städtebauliche Konzept für die Erweiterung des Heimathauses beruht auf der Abwägung verschiedener Alternativen. Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 26.09.2019 die Entscheidung für eine Erweiterung als Verlängerung des giebelständigen Westflügels getroffen.

Die ca. 13,5 m lange Erweiterung des Heimathauses soll in Verlängerung des bestehenden Westflügels erfolgen. Durch diese Anordnung ergibt sich eine klare Platzkante zur bestehenden Grünfläche (Festplatz). Auf der gegenüberliegenden Seite ergibt sich ein Innenhof, der eine zusätzliche Aufenthaltsqualität für eine Terrasse bietet. Zwischen Bestand und Neubau soll eine Fuge ausgebildet werden, in der sich der Nebeneingang befindet. Von hier aus ist eine Einbeziehung des Festplatzes für größere öffentliche Veranstaltungen möglich, aber auch ein Zugang in den eher intimen Hof möglich (z.B. für kleine Empfänge).

Im Bestand findet man, wie bei Fachwerkanlagen typisch, rote Klinker, rote Dachziegel und Absetzungen in Holz wieder. Diese Typologie wurde aufgenommen, sodass für die Fassade des Erweiterungsbaus eine Lamellenfassade aus Nadelholz vorgesehen wurde. Das Dach erhält einen roten Dachziegel.

Durch Nachrüsten des Aufzugs ist es möglich trotz unterschiedlicher Höhen im Erdgeschoss und im Obergeschoss das Gebäude barrierefrei zu begehen. Zusätzlich ist ein Behinderten-WC vor-

gesehen. Großzügige Türbreiten, sowie ausreichende Bewegungsflächen in den Fluren, ermöglichen einen problemlosen Zugang der öffentlich zugänglichen Räumlichkeiten auch für Rollstuhlfahrer.

Der Zu- und Abgangsverkehr wird über die Bahnhofsallee abgewickelt, von wo aus das Plangebiet erschlossen wird.

4.2 Flächen für Gemeinbedarf

In Anlehnung an die vorhandenen Strukturen wird das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Heimathaus“ nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Es sind nur öffentliche Verwaltungen und vergleichbare öffentliche Einrichtungen (Verwaltungsstandort) sowie Anlagen für kulturelle Zwecke (Museum, Ausstellung, Veranstaltungsraum) zulässig.

Die Alternative, den Bereich des Heimathauses als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, wird nicht verfolgt und festgesetzt, da hier ein konkretes Vorhaben planungsrechtlich gesichert werden soll.

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 Grund- und Geschossflächenzahl,
- der Höhe der baulichen Anlagen.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Der Wert ermöglicht eine angemessene Nutzung. 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,

um bis zu 50% (höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8) überschritten werden. Damit ist die Versiegelung des Bodens bei der zulässigen Bebauung begrenzt, sodass eine ausreichende Durchgrünung gewährleistet wird.

Auf eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und eine Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen im Zusammenhang mit der Dachform und -neigung hier ausreichend ist und eine Flexibilität hinsichtlich der Geschossigkeiten ermöglicht werden soll.

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu verhindern, werden die Gebäudehöhen etwa auf das im Bestand bereits vorhandene Maß limitiert. Es wird die maximal zulässige First- /bzw. Gebäudehöhe sowie die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen (gemessen am Dachfirst) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen um 2,00 m 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 vorhandene und angrenzende Bebauung und an das Planungskonzept wird für das Plangebiet gem. § 22 (4) BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Im Plangebiet ist die Zulässigkeit einer großflächigen Bebauung mit einer Gebäudelänge von weniger als 50 m zur Realisierung des Planungskonzeptes erforderlich.

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. Da es sich um ein konkretes Vorhaben handelt, werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass sich das Bestandsgebäude inklusive der Aufwertung des Vorplatzes mit barrierefreiem Zugang in das Gebäude, der im Süden befindliche Erweiterungsbau inklusive der daran anschließenden geplanten Terrasse innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befindet. Es besteht die Möglichkeit, die Terrasse durch Stufen an das vorhandene Niveau des Gebäudes anzuheben oder zukünftig eine Überdachung zu realisieren.

Die nach BauO NW erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

4.5 Höhe der baulichen Anlagen

Sämtliche Höhenangaben im Bebauungsplan sind Höhen in Meter über Normalhöhennull (NHN), um die Höhenangaben eindeutig zu beschreiben. NHN ist die aktuelle Bezeichnung der Bezugshöhe für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992.

Damit sich die geplante Bebauung in die Umgebung einfügt, wird im Bebauungsplan die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Geländepunkte in m üNHN sind als Orientierung in die Grundlagenkarte aufgenommen, sind jedoch keine festgesetzten Punkte.

Festgesetzt wird im Bereich „Heimathaus 1“ eine maximale Traufhöhe von 81,50 m üNHN und eine Firsthöhe von 86,50 m üNHN, was einer realen Gebäudehöhe von etwa 9,50 m entspricht. Im rückwärtigen Grundstücksbereich wird im Bereich „Heimathaus 2“ eine maximale Gebäudehöhe von 81,50 m üNHN festgesetzt, was einer realen Gebäudehöhe von etwa 4 m entspricht. Durch die Staffelung der maximalen Höhen ist gesichert, dass sich die Bauwerke nach Südosten in der Höhe reduzieren und so in die Umgebungsbebauung einfügen. Die Trauf- und Gebäudehöhen im Bebauungsplan orientieren sich an den tatsächlich vorhandenen Höhen der Nachbargebäude.

4.6 Regelungen für Stellplätze und Nebenanlagen / Erschließung

Die Erschließung des Plangrundstücks erfolgt über die Bahnhofsallee. Da keine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, handelt es sich um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB. Die Erschließung des Grundstücks ist über die Bahnhofsallee gesichert.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sind für das Bauvorhaben im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Die im Zusammenhang mit der Nutzung erforderlichen Stellplätze, insbesondere Behindertenparkplätze und notwendige Stellplätze für den Verwaltungsstandort, sollen städtebaulich verträglich auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Aufgrund der breiten Nutzungsangebote und unterschiedlichen Öffnungszeiten des Heimathauses können die Stellplätze an verschiedenen Zeitpunkten (z.B. Verwaltung tagsüber, Museum sonntags, Veranstaltung abends) genutzt werden. Zudem ist davon auszugehen, dass die Nutzergruppen / Besucher nur untergeordnet mit dem Pkw anreisen.

Aufgrund der öffentlichen Nutzung (Gemeinbedarf) können Stellplätze ebenfalls außerhalb des Grundstückes in zumutbarer Entfernung des Heimathauses, beispielsweise auf dem Parkstreifen an der Bahnhofsallee unmittelbar am Plangebiet, als Stellplatznachweis dienen. Die Doppelnutzung zu unterschiedlichen Nutzungszeiten aus dem Heimathaus heraus und den übrigen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen im Ortskern Lettes lassen keine Problemlage erkennen. Die im Veranstaltungsraum des Heimathaus hinverlagerten Vereinsnutzungen (Chöre o.ä.) aus früheren Gaststätte Böinghoff werden z.B. in großen Teilen mit dem Rad anreisen.

Daher sind auch genügend Abstellmöglichkeiten für Zweiräder, auch mit Anhängern, zu schaffen. Weitere Ausführungen zum Verkehrsaufkommen findet sich unter Kapitel 5.1.2.

Im Bebauungsplan werden keine Regelungen zu Nebenanlagen getroffen, so dass sich deren Zulässigkeit nach § 14 und § 23 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung bestimmt. Im Rahmen der Genehmigung wird im Einzelfall über die Zulässigkeit entschieden.

Eine öffentliche Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da die Erschließung des Gebietes gesichert ist.

4.7 Grünflächen / Begrünung (Anpflanz- und Erhaltungsgebote)

Die städtebaulich prägenden, vorhandenen Bäume (Eichen und ein Apfelbaum) im Vorgartenbereich zwischen der Erschließungsstraße und dem vorhandenen Gebäude sollen erhalten bleiben. Um diese zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte auch langfristig zu sichern, wird festgesetzt, dass die erhaltenswerten Bäume nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden dürfen. Ausfälle sind zu ersetzen. Weitere, jedoch nicht festgesetzte, vorhandene Bäumen im Plangebiet sollen möglichst erhalten bleiben.

Sechs vorhandene Baumstandorte (Eberesche und fünf Linden) im rückwärtigen Bereich des Grundstückes müssen insbesondere für den südlichen Anbau, den Nebeneingang in das Gebäude und die im Innenhof benötigte Terrasse weichen. Es besteht die Möglichkeit, fünf der noch jungen Linden, die im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 als Ausgleichsmaßnahme gepflanzt wurden, durch den Bauhof der Stadt Coesfeld an anderer Stelle neu anzupflanzen. Ein konkreter Standort soll durch den Bauhof bis zum Satzungsbeschluss ermittelt werden. Alternativ soll für diese bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahme andere Maßnahmen in Betracht kommen.

4.8 Gestalterische Festsetzungen

Ziel der Planung ist es, ein Heimathaus zu schaffen, das durch seine Gestaltung einen eigenen Charakter erhält, der sich in das bestehende Ortsbild einfügt. Um dieses Ziel planungsrechtlich

zu sichern, werden für das Plangrundstück daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW festgesetzt. Die wesentlichen Regelungsinhalte sind dabei die Gestaltung der Dachflächen und Außenwandflächen.

4.8.1 Dachgestaltung

Die prägende Dachform des Bestandsgebäudes sowie der umliegenden Gebäude ist das Satteldach mit Ziegeleindeckung. Lediglich die südöstlich des Plangebiets angrenzende Erzeugeranlage (Gebäude eines Versorgungsunternehmens) ist mit einem Flachdach versehen.

Für das Gebäude auf dem Plangrundstück wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung eine Gestaltung mit Satteldächern mit einer Neigung von 35-55° vorgesehen. Die Dächer sind mit Dachziegel oder Betondachsteinen in roter Farbe einzudecken. Als Ausnahme können untergeordnete Flächen bis zu 25 % der geschlossenen Dachfläche mit anderen Materialien gestaltet 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.

Für das Baufeld im rückwärtigen Bereich des Bestandsgebäudes ist ein Flachdach vorgesehen. Die Festsetzung der zulässigen Materialien für die Gestaltung der Dacheindeckung sichert eine farblich homogene Dachlandschaft. Die gewählten Farbtöne und Materialien orientieren sich an der im Münsterland vorhandenen, historisch gewachsenen Dachlandschaft und sollen dazu beitragen, dass eine einheitliche Dachlandschaft im Plangebiet gesichert wird.

4.8.2 Außenwandflächen

Die prägende Außenwandfläche des Bestandsgebäudes ist ein Sicht- und Verblendmauerwerk. Untergeordnet ist insbesondere in den Giebeln und der Fachwerkfassade des Heimathaus auch Holz vorzufinden. In den Außenwandflächen der umliegenden Bestandsgebäude der Nachbarschaft ist ebenfalls Putz vorhanden.

Für das Gebäude auf dem Plangrundstück wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung eine Gestaltung der Außenwandflächen als Sicht- und Verblendmauerwerk und Holz vorgesehen. Untergeordnet können bis zu 25 % der geschlossenen Außenwandflächen auch andere Materialien verwendet werden.

Die Festsetzung der zulässigen Materialien für die Gestaltung der Außenwände sichert eine homogene Fassadenlandschaft. Die gewählten Materialien orientieren sich an den im Bestand vorhandenen Gebäuden und sollen dazu beitragen, dass eine einheitliche Fassadenlandschaft im Planungsgebiet gesichert wird und gleichzeitig ein Gestaltungsspielraum in der Materialwahl besteht.

4.8.3 Gestaltung der Freiflächen und Einfriedungen

Prägend für das bisherige Grundstück des Heimathaus ist die vorwiegende Freiflächengestaltung durch freie Rasenflächen, Beete und Einzelbäume. Zäune und Hecken sind nicht vorhanden. Das Umfeld des Plangebietes wird vorwiegend durch Hecken als Einfriedung geprägt.

Um den Eindruck der freien Vorgartenbereiche möglichst zu erhalten, gleichzeitig aber auch Einfriedungen zu ermöglichen, sind diese zur Erschließungsstraße bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zugelassen. Somit kann das Grundstück zur Straße hin eingefriedet werden, ohne dass der freie Blick auf das Gebäude - auch aus dem Pkw heraus - sowie die Einsicht vom Grundstück

auf den angrenzenden Gehweg und die Straße gehindert wird. Im übrigen Bereich sind Einfriedungen bis maximal 2 m Höhe zulässig, um mögliche private, rückwärtige Gartenbereiche im Bedarfsfall durch Einfriedungen zu schützen. Die vorgegebenen Höhen orientieren sich an den Vorgaben der Landesbauordnung.

Feste Einfriedungen durch Mauern oder Zäune sind ausgeschlossen, um den prägenden, durchgrünten Charakter des Umfelds und des Heimathausgrundstücks zu bewahren. Zulässig sind Einfriedungen nur mit standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzen.

Alle sonstigen Freiflächen, die nicht durch nötige Zuwegungen, Stellplätze oder Nebenanlagen etc. versiegelt werden, sollen unversiegelt als Spiel- und Rasenfläche bzw. als Grünfläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen angelegt werden.

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. 7a „Heimathaus Lette“ erfolgt gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung, s. Pkt. 3.6) im beschleunigten Verfahren. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren (festgesetzte Grundfläche < 20 000 m², 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 sind ein Ausgleich oder Ersatz nicht notwendig.

Der Bebauungsplan bereitet die bauliche Umnutzung einer vormals als öffentliche Grünfläche genutzte Fläche 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. 7a „Heimathaus Lette“ dient der Realisierung der Erweiterung des vorhandenen Heimathauses.

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 gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

5.1.1 Immissionsschutz (Luftverunreinigungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen)

Menschen sind ebenso wie die übrigen Schutzgüter gem. Bundes-Immissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen,

Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen) zu schützen. Aktuell sind bezogen auf die Punkte Luftverunreinigungen, Licht, Wärme, Strahlen keine schädlichen Umwelteinwirkungen bekannt, auf die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens reagiert werden müsste. Mit Umsetzung des Bebauungsplans sind keine negativen Veränderungen diesbezüglich zu erwarten.

5.1.2 Lärmschutz

Aufgrund der vorhandenen und der zusätzlich geplanten Nutzungen werden hinsichtlich der Verkehrslärmemissionen, die von der angrenzenden Straße Bahnhofsallee ausgehen, keine wesentlichen Veränderungen stattfinden. Eine wesentliche planbedingte Zunahme des Verkehrslärms für Grundstücke innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist nicht zu erwarten.

Die Räumlichkeiten werden vorwiegend von Ortskundigen genutzt, die nur untergeordnet per Pkw anreisen.

Am 15. Mai 2019 hat im Rahmen des DIEKs Lette eine Verkehrszählung stattgefunden. Die konkret gemessene Verkehrsbelastung der nachmittägliche Spitzenstunde liegt mit 57 Kfz/h bis 90 Kfz/h deutlich unter den der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) vorgegebenen Verkehrsstärken für Wohnstraßen.

Auch hinsichtlich der Nutzung des Heimathauses selbst und der dort lärmarmen, geplanten Nutzungen ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte für angrenzende Allgemeine Wohngebiete nicht überschritten werden.

Im Rahmen der Baugenehmigung wird durch entsprechende Auflagen sichergestellt, dass schutzwürdige Nutzungen wie beispielsweise Wohnen außerhalb des Geltungsbereiches hinsichtlich durch das Vorhaben ausgelöster Emissionen (insbesondere Veranstaltungsraum) ausreichend geschützt werden.

Details etwa einer nachbarverträglichen baulichen Ausgestaltung oder der Zulassung(szeiten) bestimmter Veranstaltungen sind den Regelungen im nachfolgenden Genehmigungsverfahren vorbehalten (Ende von Abendveranstaltungen von Vereinen wie Chorsingen oder ähnliches bis 22:00 Uhr) .

5.1.3 Freizeit / Erholung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 7a „Heimathaus Lette“ 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, Pflanzen und biologische Vielfalt

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.

Prägend für das bisherige Grundstück des Heimathauses sind ein hoher Versiegelungsgrad durch das Gebäude, Wege und Pflasterungen sowie die vorwiegende Freiflächengestaltung im Randbereich durch freie Rasenflächen, Beete und Einzelbäume.

Durch die Planung des Bebauungsplanes Nr. 7a „Heimathaus Lette“ werden keine Landschaftspläne und keine Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete) berührt.

Planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten, die bei Planungs- und Zulassungsverfahren nach dem BNatSchG zu berücksichtigen wären, wurden in einer ersten Voreinschätzung nicht festgestellt. Es ist bisher nicht davon auszugehen, dass mit dem Planvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) i.V.m. § 44 (5) BNatSchG ausgelöst werden können. Eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1) wird derzeit durch einen Gutachter erstellt.

Im Bebauungsplan wird ein Hinweis zum Artenschutz aufgenommen, dass die Vorgaben des § 44 BNatSchG zum Artenschutz zu beachten sind. Da die Handlungen, die die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllen können, regelmäßig erst im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren geschehen, sind hier ggf. nötige Auflagen und Maßnahmen aufzuerlegen.

5.3 Schutzgut Boden / Fläche

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet wurde bislang baulich genutzt und ist größtenteils durch das Gebäude und Zuwegungen versiegelt. Die zusätzliche Versiegelung durch den Anbau des Heimathauses wird aufgrund der fehlenden Alternativen maßvoll vorgenommen. Nicht versiegelte Flächen sollen als Spiel- und Rasenflächen bzw. als Grünfläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen angelegt werden.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind daher bezogen auf das Schutzgut Boden nicht erforderlich.

5.4 Schutzgut Wasser

5.4.1 Gewässerschutz / Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht im Plangebiet.

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. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen. Gleichzeitig ist auf einen barrierefreien Zugang zu achten.

5.4.2 Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet oder einer Trinkwasserschutzzone. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind hinsichtlich des Grundwasserschutzes nicht erforderlich.

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 Landschaft

Die Landschaft des Planungsgebietes ist aufgrund seiner Lage im Ortskern überwiegend bebaut und vorbelastet. Freiflächen, die besonders schützenswert wären, liegen im Planungsgebiet nicht vor. Das Plangebiet ist bereits deutlich vorgeprägt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind aufgrund der starken Vorprägung des Planungsgebietes nicht erforderlich.

5.7 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-Archäologie für Westfalen (Außenstelle Münster) rechtzeitig, vor den ersten Erdbewegungen, zu beteiligen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan vermerkt.

5.8 Mögliche Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen

5.8.1 Thematik Störfallbetriebe

Die Ansiedlung von Störfallbetrieben (gem. Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans 7a nicht zulässig. Weiterhin befinden sich um Umfeld des Planungsgebietes keine Störfallbetriebe. Im Coesfelder Stadtgebiet gibt es lediglich zwei Störfallbetriebe, die einen Achtungsabstand erfordern:

- Düngemittellager / Lagerung von giftigen Stoffen (Achtungsabstand 200 m)
- Biogasanlage (Achtungsabstand 250 m)

Aufgrund ihrer Lage (Entfernung der Betriebe etwa 3.700 m zum Plangebiet) ist nicht zu erwarten, dass diese Störfallbetriebe Umweltauswirkungen auf das Plangebiet haben.

5.8.2 Hochwasserschutz / Starkregenereignisse

Im Rahmen des Kapitels 5.4.1 wird die Thematik Hochwasserschutz beschrieben und bewertet. Zusätzliche Maßnahmen zur Verminderung oder Verhinderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen vor schweren Unfällen oder Katastrophen, die im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt werden müssten, werden nicht für erforderlich gehalten.

5.9 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern / Fazit

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

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Bahnhofsallee.

Der erforderliche Stellplatzbedarf soll auf dem oder in der Nähe des Plangrundstücks nachgewiesen werden, sodass zusätzliche Parkvorgänge und damit einhergehende negative Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit im Bereich der Bahnhofsallee vermieden werden.

Aufgrund der Nutzungen und Nutzergruppen ist von einer untergeordneten Anfahrt per Pkw auszugehen.

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 ist an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen.

6.3 Löschwasserversorgung

Eine Löschwasserversorgung des Plangebietes wird im Rahmen des Grundschutzes der Stadt Coesfeld gewährleistet.

Gemäß dem Technischen Regelwerk des DVGW (Arbeitsblatt W 405) ist in Anlehnung eines Kerngebietes mit ≤ 3 Vollgeschosse eine Löschwassermenge von 192 m³/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 m³/h (im nordöstlichen Teilbereich des Plangebiets) bis überwiegend 192 m³/h in den Straßen. Im Plangebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung somit sichergestellt.

6.4 Entwässerung

Aus hydraulischer Sicht wird das Heimathaus im Misch- und Schmutzwasserkanal entwässert.

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

6.4.1 Niederschlagsentwässerung

Die Niederschlagswässer der Dach- und Hofflächen des Plangrundstücks werden zu einem Übergabeschacht geführt und von dort aus unbehandelt in den Mischwasserkanal in der Bahnhofallee eingeleitet.

6.4.2 Schmutzwasserentwässerung

Das anfallende Schmutzwasser wird über Rohrleitungen zu einem Übergabeschacht geführt und von dort aus in den vorhandenen Schmutzwasserkanal der Bahnhofsallee eingeleitet.

6.5 Abfallentsorgung

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 ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.2 Kampfmittel

Es besteht aufgrund von Luftbilddauswertung kein Verdacht auf Vorkommen von Kampfmitteln. Grundsätzlich kann eine Beeinflussung des Plangebietes durch Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden, sodass Erdarbeiten mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen sind. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

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. FLÄCHENBILANZ

Gemeinbedarfsfläche	ca. 1.748 m ²	100%
---------------------	--------------------------	------

Stadt Coesfeld,
aufgestellt im Oktober 2019

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

Maarit Terhechte