

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Begründung

Nr. 148 „Wohnquartier Magdalenenhof“

Stadt Coesfeld – Ortsteil
Lette

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	3	
1.4	Planungsverfahren	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
2	Städtebauliche Konzeption	5	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6	
3.1	Art der baulichen Nutzung	6	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7	
3.2.1	Geschossigkeit und Baukörperhöhe	7	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	7	
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7	
3.4	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	8	
3.5	Bauliche Gestaltung	8	
4	Erschließung	8	
5	Natur und Landschaft / Freiraum	9	
5.1	Eingriffsregelung	9	
5.2	Biotop- und Artenschutz	9	
5.3	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	10	
5.4	Forstliche Belange	11	
5.5	Wasserwirtschaftliche Belange	11	
6	Ver- und Entsorgung	11	
7	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	12	
8	Immissionsschutz	12	
9	Denkmalschutz	12	
10	Bergbau	13	
11	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	13	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbe- reich

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 17.05.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnquartier Magdalenenhof“ gefasst.

Das ca. 0,4 ha große Vorhabengebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Lette und umfasst in der Flur 18, Gemarkung Coesfeld-Lette das Flurstück 526 sowie Teile der Flurstückes 122 und 138.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind gem. § 9 (7) BauGB entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der Planung ist der Antrag eines Vorhabenträgers, dem Betriebs, Familienhilfsdienst und Maschinenring (BHD) Coesfeld e.V., innerhalb des rd. 3.480 qm großen Plangebietes, welches derzeit durch die Gebäude der ehemaligen evangelischen Kirche geprägt ist, eine Bebauung für Wohnzwecke mit einer Tagespflegestation zu errichten.

Im Vorfeld, von August bis Oktober 2017, hat der BHD Coesfeld mit fünf Architekten aus der Region ein Optimierungsverfahren zum Wohnbebauungskonzept auf dem Plangebiet durchgeführt. Ziel war die Entwicklung eines städtebaulichen, funktionalen und gestalterisch optimierten Bebauungskonzeptes. Dabei wurde der vorliegende Entwurf ausgewählt und anschließend in Abstimmung mit der Verwaltung optimiert.

Das Vorhaben lässt sich aufgrund seiner geplanten Größe und der Höhe der vorgesehenen Baukörper nicht gem. § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) realisieren, es wird jedoch im Hinblick auf das städtebauliche Umfeld als verträglich bewertet. Zudem handelt es sich um ein sinnvolles Nachverdichtungsvorhaben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Planung geschaffen werden.

1.3 Derzeitige Situation

Die vom BHD Coesfeld erworbenen Flächen befinden sich innerhalb eines Wohngebietes nördlich des Ortskerns Coesfeld-Lette. Das Wohnquartier ist hauptsächlich geprägt von Einfamilienhausbebauung.

Während das Plangebiet im Westen begrenzt wird durch die Magdalenen Straße, grenzt der Kapellenweg im Südosten direkt an das Grundstück. In Richtung Norden wird das Plangebiet durch Wohnbebauung begrenzt.

In der Bestandssituation stellt sich das Plangebiet neben dem Gebäude der ehemaligen evangelischen Kirche überwiegend als gepflegte Grünfläche dar. Auf dem Grundstück befinden sich zwei Baumgruppen, drei Roteichen im nördlichen Teil und zwei Rotbuchen im südlichen Teil des Plangebietes.

An der Kreuzung der Magdalenen Straße und des Kapellenwegs im Süden liegt eine Teilfläche, die derzeit noch dem öffentlichen Straßenraum zugeordnet ist. An dieser Stelle befinden sich ein Altglasbehälter und ein Telekomverteilerkasten. Zusätzlich wird auf der Fläche geparkt. Das Grundstückssegment wird kurzfristig vom Bauvorhabenträger erworben.

1.4 Planungsverfahren

Der Vorhabenträger hat einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt und ist bereit und in der Lage, das Vorhaben durchzuführen. Er wird sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten.

Die Stadt Coesfeld beabsichtigt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 148 „Wohnquartier Magdalenenhof“ auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind hierbei erfüllt: Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs und verfügt über eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm. Durch die Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet. Auch Beeinträchtigungen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete sind nicht zu erwarten.

Damit entfallen die Pflicht zur Durchführung einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB nebst Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB. § 4 c BauGB (Monitoring).

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplanung

Der geltende Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

• Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt für das Plangebiet „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirche“ dar. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, gibt es keine Ziele der Raumordnung, die der Bauleitplanung entgegenstehen.

Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB erfolgt nach Satzungsbeschluss eine Anpassung des Flächennutzungsplanes zur Darstellung der Flächen als „Wohnbaufläche“ im Wege der Berichtigung.

• Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des unbeplanten Innenbereichs. Südöstlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 101 „Bergstraße/Kapellenweg“ an.

2 Städtebauliche Konzeption

Die BHD Coesfeld plant innerhalb des Vorhabengebietes die Errichtung einer Bebauung für die eine Nutzung zu Wohnzwecken und Tagespflege vorgesehen ist.

Insgesamt werden 10 Wohneinheiten für den freien Wohnungsmarkt und ein gemeinschaftliches Wohnkonzept mit weiteren 10 Wohneinheiten realisiert. Für das Tagespflegeangebot sind 18 Plätze vorgesehen.

Der architektonische Entwurf sieht zwei Baukörper vor, wobei das bestehende Kirchenschiff der ehemaligen evangelischen Kirche auf dem Grundstück abgerissen wird. Der Kirchturm wird als markantes Element in der Planung berücksichtigt. Die neue Bebauung soll in einer 2-geschossigen Bauweise realisiert werden. Durch die Anordnung der Gebäude entsteht ein großzügiger Außenbereich, der Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner bietet.

Entlang des Kapellenwegs ist, in einer S-Form angelegt, das Hauptgebäude geplant. Die Erschließung über den Haupteingang erfolgt von dem Kapellenweg. Zwei weitere Zugänge zu einem Erschließungstrakt des Gebäudes befinden sich im hinteren Bereich im Osten. Durch die Gebäudeform entstehenden zwei Höfe. Zur Straße orientiert, schafft der entstehende Außenraum einen attraktiven Ein-

gangsbereich und bietet Raum für Stellplätze.

Da auf der nördlichen Seite des Kapellenwegs kein öffentlicher Fußweg vorhanden ist, wird im Plangebiet zwischen dem Eingangsbereich und der im Südwesten gelegenen Stellplatzanlage ein Fußweg angelegt.

Ein zweiter Innenhof ist rückwärtig orientiert und erzeugt durch seine Ausrichtung eine Intimität. Hier entsteht Raum für eine Gemeinschaftsterrasse als sozialer Treffpunkt.

Der südwestliche Winkel des Hauptgebäudes ist vollständig für das gemeinschaftliche Wohnkonzept vorgesehen, während im südöstlichen Gebäudeteil im Erdgeschoss die Tagespflege untergebracht ist und im Obergeschoss freier Wohnungsbau entstehen soll.

Das zweite Gebäude befindet sich im Norden des Grundstücks und ist als Winkel angelegt. Die Erschließung erfolgt von Norden. Die Nutzung des gesamten Gebäudes ist für freien Wohnungsbau vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt sowohl über die Magdalenen Straße im Nordwesten als auch über den Kapellenweg im Südosten. Private Stellplätze sind entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sowie im Kreuzungsbereich der Magdalenen Straße und des Kapellenwegs vorgesehen. Zusätzlich befinden sich Stellplätze im Eingangsbereich des Gebäudes am Kapellenweg.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Planungsziels werden die Bauflächen im Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um innerhalb des Plangebiets keine Nutzungen anzusiedeln, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen. Für diese Nutzungen hat die Stadt Coesfeld ein ausreichendes Angebot an anderer Stelle im Stadtgebiet.

Zur Sicherung des konkreten Planungsziels wird gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass hinsichtlich der festgesetzten Art der Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Geschossigkeit und Baukörperhöhe

Entsprechend der Entwurfsplanung wird für die Bebauung eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Um eine behutsame Integration des Bauvorhabens in die Umgebung zu gewährleisten, wird bei der Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen das Höhenprofil der Umgebungsbebauung berücksichtigt. Für die einzelnen Gebäudeteile werden die jeweiligen Gebäudehöhen differenziert festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt dabei gestaffelt nach den einzelnen Baukörpern 90,25 m über NHN (Normalhöhennull) bzw. 90,50 m über NHN, die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 87,50 m ü. NHN bzw. 88,00 m ü. NHN. Bezogen auf die Geländehöhe entspricht dies einer maximalen Firsthöhe von ca. 9,00 m und einer Traufhöhe von im Mittel ca. 6,50 m (maximal ca. 6,90 m im südlichen Bereich des Kapellenweges).

Für den bestehenden Kirchturm wird entsprechend der derzeitigen Höhe eine maximale Gebäudehöhe von 94,00 m über NHN festgesetzt.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem konkreten Vorhaben und der Obergrenze lt. BauNVO für das „Allgemeine Wohngebiet“ mit 0,4 festgesetzt. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung der notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen für das konkrete Vorhaben zu schaffen, wird gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 zulässig ist. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Umweltauswirkungen z.B. im Hinblick auf eine Beeinträchtigung des Lokalklimas sind durch diese geringfügige Überschreitung der Vorgaben des § 19 (4) Satz 2 BauNVO nicht zu erwarten.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von festgesetzter Grundflächenzahl und Geschossigkeit das Erreichen bzw. das Überschreiten der zulässigen Obergrenze gemäß BauNVO nicht möglich ist.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die künftige Bebauung wird durch die festgesetzten überbaubaren Flächen, die entsprechend dem konkreten Vorhaben festgesetzt wurden, eindeutig definiert. Auf die Festsetzung einer Bauweise kann daher verzichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen umgeben den geplanten Baukörper mit einem geringen, umlaufenden Abstand von ca. 0,50 m. Auf diese Weise werden im Rahmen der weiteren Planungskonkretisie-

rung ggf. auftretende Abweichungen ermöglicht. Damit entlang des Kapellenweges nicht der Eindruck eines zu nahen ‚Heranrückens‘ des Baukörpers an die Straße entsteht, verläuft die Baugrenze hier entlang der Fassadenlinie.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Vordächer ist bis zu einer Tiefe von 1,60 m zulässig.

3.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze (mit Ausnahme von Fahrradstellplätzen) und Nebenanlagen (mit Ausnahme von Terrassen) sind gem. §§ 12 Abs. 6 BauNVO und im Sinne von § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den entsprechend mit „St“ und „Na“ festgesetzten Flächen zulässig. Damit wird eine städtebaulich verträgliche Anordnung des ruhenden Verkehrs gewährleistet und gleichzeitig ein ausreichendes Stellplatzangebot mit insgesamt 23 Stellplätzen gesichert.

Gemäß § 14 (2) ist der vorgesehene Telekom-Verteilerkasten im Süden des Plangebietes ausgerichtet zum Kapellenweg als Ausnahme zulässig.

3.5 Bauliche Gestaltung

Die genaue Gestaltung der baulichen Anlagen wird im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und über den Durchführungsvertrag entsprechend gesichert. Die dargestellten Ansichtspläne des Vorhabens sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Darüberhinaus gehende gestalterische Festsetzungen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan daher entbehrlich.

4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt über die westlich und östlich angrenzenden Straßen Magdalenen Straße und Kapellenweg. Der private Stellplatzbedarf für PKWs wird durch entsprechend im Plan festgesetzte Stellplätze („St“) sichergestellt.

Die fußläufige Erschließung erfolgt ebenfalls durch die angrenzenden Straßen (30 Zone) über eine entsprechende Zuwegung. Da auf der nördlichen Seite des Kapellenwegs kein öffentlicher Fußweg vorhanden ist, wird im Plangebiet zwischen dem Eingangsbereich und der im Südwesten gelegenen Stellplatzanlage ein privater Fußweg für die Bewohner angelegt.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5.2 Biotop- und Artenschutz

Bei dem vorliegenden Planverfahren ist gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW* die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) notwendig. Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden. Für die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist dabei jeweils die aktuelle und nicht die planungsrechtliche Situation im entsprechenden Plangebiet ausschlaggebend.

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

• Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Lette der Stadt Coesfeld innerhalb der Siedlung und umfasst eine Fläche von 3.400 qm. Die Umgebung ist durch Einfamilienhäuser mit angeschlossenen Zier- und Nutzgärten geprägt. Das Plangebiet ist durch eine große Rasenfläche gekennzeichnet, auf der einige ältere Einzelbäume stocken. Die Siedlung ist in landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker- und Grünlandnutzung) und kleinere Feldgehölze eingebettet.

• Arteninventar

Zur Bearbeitung der artenschutzrechtlichen Aspekte wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe II** für die Artengruppen Fledermäuse und planungsrelevante Vogelarten erstellt.

Im Ergebnis wurden im Plangebiet keine Hinweise (Kot, Urinspuren oder Fraßreste) auf eine Besiedlung durch **Fledermäuse** nachgewiesen. Das abzureißende Gebäude besitzt jedoch Strukturen, die durch Fledermäuse potentiell als Sommerquartiere genutzt werden können. Eine Eignung als Winterquartier ist nicht anzunehmen. Die zwei im Zuge der Baumaßnahme zu entnehmenden älteren Bäume (zwei Rotbuchen) besitzen kein Potential, Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu dienen.

** Eversmann (24.02.2018): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bauvorhaben „Magdalenenstraße 1“ in Coesfeld-Lette

Direkte oder indirekte Hinweise auf eine Besiedlung des betroffenen Gebäudes oder der zu fällenden Bäume durch planungsrelevante Vogelarten lagen nicht vor. Aufgrund der Lage, des Umfelds und der Ausgestaltung des Plangebietes ist eine Besiedlung durch planungsrelevante **Vogelarten** nahezu ausgeschlossen.

- **Maßnahmen**

Um mit Durchführung des Planvorhabens nicht gegen artenschutzrechtliche Vorgaben gem. § 44 (1) BNatSchG zu verstoßen sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

1. Abrissarbeiten während des Winterhalbjahres

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gegenüber Fledermausarten ist die erforderliche Abbruchmaßnahme am Gebäude nur zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

2. Ausgleichsmaßnahmen

Da durch den Abriss Besiedlungspotential für Fledermäuse verloren geht, sollten im Turm des Kirchengebäudes, der nach derzeitigem Planungsstand erhalten bleibt, Spaltenquartiere (z.B. vier Flachkästen), die von außen zugänglich sein müssen, eingebracht werden.

3. Gehölzarbeiten

Zudem sind zur Vermeidung von Verstößen gegen das Zugriffsverbot nach § 44 (1) BNatSchG gegenüber europäischen Vogelarten gem. Gutachten sämtliche Gehölzarbeiten nur in den Wintermonaten (01.10. bis 28.02.) durchzuführen.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen kann festgehalten werden, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gegen § 44 BNatSchG vorkommen werden.

5.3 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Die Aktivierung bzw. Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden. Durch die Lage im Siedlungszusammenhang werden die mit der Nutzung des Baugebietes verbundenen Verkehrsbewegungen soweit als möglich reduziert. Das Zentrum der Siedlung und damit auch die örtlichen Versorgungseinrichtungen sind in fußläufiger Entfernung gut erreichbar.

Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energie-

einsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

5.4 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen

6 Ver- und Entsorgung

- Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze.

- Abwasserentsorgung

Der Durchlässigkeitsbeiwert des Untergrundes im Plangebiet liegt im unteren Grenzbereich, so dass das anfallende Regen- und Oberflächenwasser abgeleitet und nicht vor Ort versickert wird*.

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes im Trennsystem entwässert. Über einen jeweiligen Kontrollschacht wird das Abwasser in einen gemeinsamen Übergabeschacht und anschließend in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet. Es sind zwei Einleitstellen vorgesehen, jeweils im Kapellenweg und in der Magdalenen Straße.

Mit Umsetzung der geplanten Maßnahmen am Magdalenenhof wird die Kanalisation in den Straßen Kapellenweg und Hemingkamp miteinander verbunden. Hierdurch wird sich der Entwässerungskomfort zukünftig gegenüber der heutigen Situation im Umfeld des Magdalenenhofes noch verbessern. Die Entwässerung des Plangebietes wird somit sichergestellt.

- Abfallentsorgung

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

Der Containerstandort, der sich derzeit an der Kreuzung Magdalenen Straße / Kapellenweg im öffentlichen Straßenraum befindet, wird in die dort geplante Stellplatzanlage integriert. Im vorhabenbezogenen Bbauungsplan wird entsprechend eine „Fläche Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung“ mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Containerstellplatz für Weiß-, Braun- und Grünglas sowie Alttextilien“

* Erdbaulabor Dr. F. Krause
BDB/VDI Ingenieurbüro für Erd-
und Grundbau, Münster
(18.06.2018): Geotechnisches
Gutachten – Neubau
Wohnquartier Magdalenenhof

festgesetzt.

- **Löschwasserversorgung**

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gem. DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ Abschnitt 5 i.V.m. Tabelle 1 des zugehörigen Arbeitsblattes für allgemeine Wohngebiete mit zwei Vollgeschossen und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich. Aus dem Hydrantennetz der anliegenden Straßen kann eine Löschwassermenge von 96 cbm/h über zwei Stunden entnommen werden. Auf der Grundlage der vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Coesfeld und den Stadtwerken vom 01.01.2015 kann das erforderliche Löschwasservolumen somit über das Trinkwassernetz bereitgestellt werden.

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Es liegen weder Informationen über das Vorkommen von Altlasten noch ein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung innerhalb des Plangebietes vor.

8 Immissionsschutz

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb eines Wohngebietes umgeben von Wohnsammelstraßen. Belange des Immissionsschutzes sind durch die vorliegende Bauleitplanung daher nicht betroffen.

9 Denkmalschutz

Fragen des Denkmalschutzes sind innerhalb des Plangebietes nicht betroffen.

Sollten bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, sind diese der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Coesfeld und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Darüber hinaus sind erste Erdbewegungen rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Baubeginn) 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. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstückes zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen

durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

10 Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“, das im Eigentum des Landes NRW liegt. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in absehbarer Zeit nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen ist.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Nordrhein-Westfalen Nord“. Inhaberin der Erlaubnis ist die Mobil Erdgas-Erdöl GmbH, Hamburg. Die Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Untersuchung des Vorhandenseins und der Ausdehnung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen (z.B. Untersuchungsbohrungen), so dass Umweltauswirkungen allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren erlaubt, im Zuge derer, gemäß den gesetzlichen Vorschriften, eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden erfolgt.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

11 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Coesfeld geschlossen, in dem Regelungen und Fristen zur Umsetzung des Vorhabens getroffen werden.

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers BHD Coesfeld e.V.
Coesfeld, im März 2019

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld