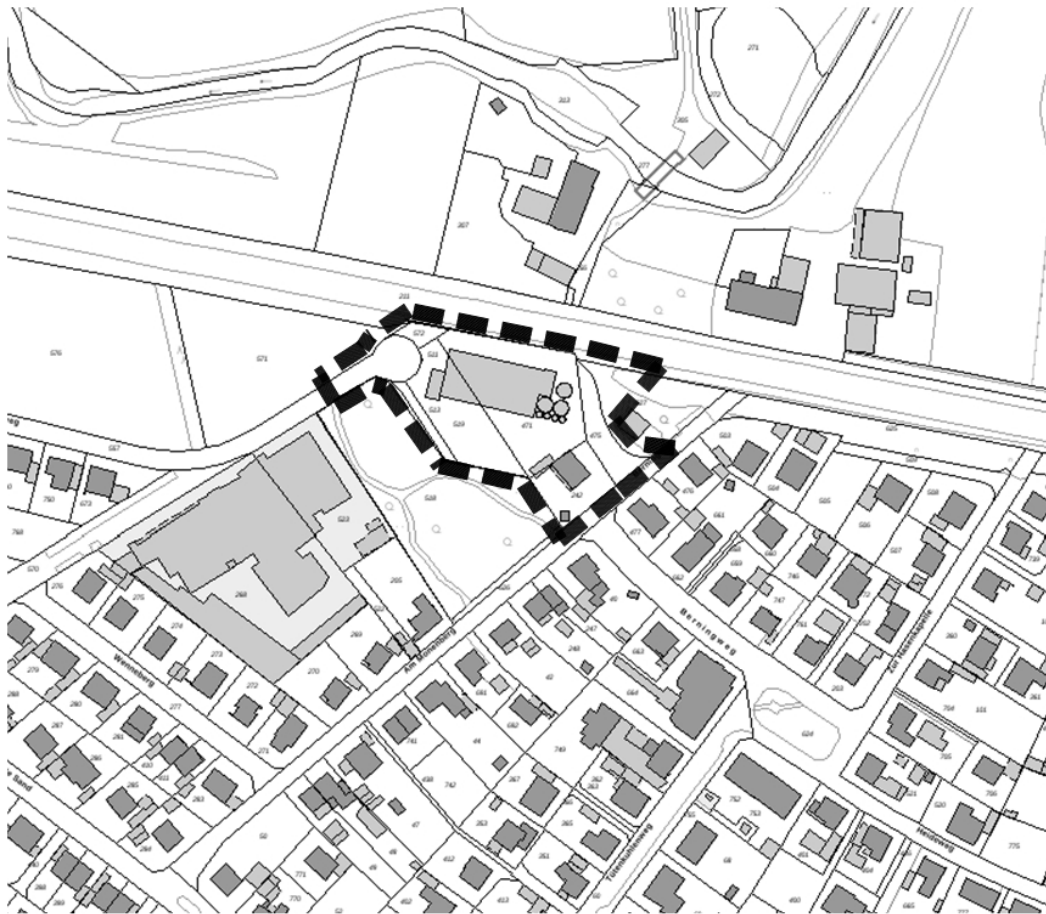


Begründung zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr.48a „Verlagerung Möllers Heizung Sanitär“



Stand: 18. Februar 2021
Entwurf zum Satzungsbeschluss

Inhalt

Inhalt.....	2
1. Planungsanlass und Ziele der Stadtentwicklung.....	4
2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
3. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen	5
4. Bestandsbeschreibung.....	6
5. Städtebauliches Konzept.....	7
6. Verkehrliche Erschließung	7
7. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....	8
7.1 Art der baulichen Nutzung	8
7.2 Maß der baulichen Nutzung	9
7.3 Höhenlage der Gebäude	11
7.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise.....	11
7.5 Höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden.....	11
7.6 Mindestgröße der Baugrundstücke.....	12
7.7 Regelungen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.....	12
7.8 Verkehrsflächen.....	12
7.9 Ver- und Entsorgung.....	12
7.10 Passive Schallschutzmaßnahmen.....	13
7.11 Gestalterische Festsetzungen	14
8. Umweltbelange	15
8.1 Immissionsschutz	16
8.2 Bodenschutz / Grundwasserschutz	17

8.3 Klimaschutz	17
8.4 Artenschutz.....	18
9. Verkehrliche Auswirkungen der Planung	19
10. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	19
11. Sonstige Belange	19
11.2 Kampfmittel / Altlasten.....	20
11.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	20
11.4 Bergbau	20
12. Bodenordnende Maßnahmen.....	20
13. Realisierung und Kosten	21
14. Flächenbilanz.....	21
15. Anlagen, Gutachten und Fachbeiträge	21

Übersicht zur Verfahrensdurchführung

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	25.06.2020
Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom 15.07.2020 bis 27.08.2020
Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	vom 15.07.2020 bis 27.08.2020
Beschluss zur erneuten Offenlage. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (2) BauGB	17.12.2020
Erneute Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	vom 04.01.2021 bis 18.01.2021
Die erneute Beteiligung nach §4 (2) BauGB hat stattgefunden.	vom 29.12.20 bis einschl. 18.01.2021
Satzungsbeschluss	18.02.2021

1. Planungsanlass und Ziele der Stadtentwicklung

Die Planungsgrundfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48a „Verlagerung Möllers Heizung Sanitär“ ist identisch mit der Betriebsfläche des Gewerbebetriebes „Mühle Ahlert“ und der Fläche des Betriebsleiterwohnhauses, ein Mühlenbetrieb für landwirtschaftliche Futtermittel, der seit Generationen in Goxel ansässig ist. Durch die geplante Geschäftsaufgabe des Betriebes wird diese Fläche frei für eine andere Nutzungsmöglichkeit. Die benachbarte Fa. Möllers GmbH & Co.KG möchte den eigenen langjährigen Firmenstandort aufgeben und auf die freiwerdende Fläche umsiedeln. Die Stadt Coesfeld unterstützt hier die Entwicklung der Gewerbefläche mit zugelassenem Einzelhandel, der jedoch auf die Heizungs- und Sanitärbereiche sowie den Fliesenhandel beschränkt werden soll. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 48a „Verlagerung Möllers Heizung Sanitär“ mit nicht störendem Gewerbe innerhalb des Siedlungsbereichs „Goxel“, wird ohne zusätzlichen Landverbrauch eine Siedlungsentwicklung an dem alten Firmenstandort ermöglicht.

Der gesamte Geltungsbereich hat eine Größe von 5.578 m² und wird für den gewerblichen Teil mit einem drei geschossigen Solitärgebäude und Nebenanlagen entwickelt. Das bestehende Betriebsleiterwohnhaus mit Nebenanlage wird in den Geltungsbereich integriert und soll das Wohnen an dieser Stelle auf Dauer sichern.

Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren wird nach §12 BauGB als „Vorhaben- und Erschließungsplan“ durchgeführt. Nach § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. In diesem Verfahren wird die Fläche des allgemeinen Wohngebietes nach § 9 BauGB geregelt. Eine gesonderte Kennzeichnung ist im Bebauungsplan vorgenommen.

Durch die in den letzten Jahren geänderte Gesetzgebung ist der § 13a in das Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommen worden. Es handelt sich dabei um ein „beschleunigtes Verfahren“, das für Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden kann, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.

Nach Prüfung der gesetzlich vorgegebenen Rahmenbedingungen sind die Beteiligten zu der Auffassung gelangt, dass die Vorgaben zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind. Die zulässigen Größen- und Leistungswerte werden nicht überschritten. Es sind keine Vorhaben geplant, die eine Verpflichtung zur Umweltverträglichkeitsprüfung begründen oder nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Bereiche betreffen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von relevanten Schutzgütern liegen ebenfalls nicht vor. Die Umweltprüfung entfällt und die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Planung entstehen, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt ca. 3,5 km westlich des Coesfelder Innenstadtkerns und südlich der Bundesstraße B 525. Das Plangebiet ist Bestandteil des Ortsteils „Goxel“ der Stadt Coesfeld. Wesentlicher Bestandteil des Planbereiches sind die heutigen Betriebs- und Freiflächen eines Mühlenbetriebes.

Es wird begrenzt:

- im Nord-Osten durch die öffentliche Verkehrsfläche der B 525,
- im Süd-Osten durch eine neue Grenze des Flurstückes 627 und durch die öffentliche Verkehrsfläche „Berningweg“
- im Süd-Westen durch die öffentliche Grünfläche (Spielplatz) Flurstück 518,
- im Nord-Westen durch die Grenzen der öffentlichen Straße „Markenweg“ und dem Flurstück 571

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem mitabgedruckten Übersichtsplan auf dem Deckblatt der Begründung.

3. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen

Regionalplan

Im geltenden Regionalplan Münsterland Blatt 6 ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Südlich grenzen Waldgebiete an und nördlich verläuft die Bundesstraße B525.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 1975 stellt den Planbereich als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Eine „Grünfläche“ grenzt im Süd-Westen mit der Festsetzung „Spielplatzfläche“ und im Osten grenzen „Wohnbauflächen“ an das Plangebiet direkt an. Westlich liegt eine gewerblich nutzbare Fläche des Bebauungsplanes Nr. 48 -2. Änderung. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender und übergeordneter Bauleitplan, stellt das Plangebiet als Gewerbefläche dar, sodass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.48a “ Verlagerung Möllers Heizung Sanitär“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Bebauungsplan

Das Plangebiet wird zurzeit nicht durch einen Bebauungsplan geregelt. Jedoch grenzt das Plangebiet an die Flächen und deren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48 „Erweiterung der Siedlung Goxel“.

Im Jahre 1978 wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Erweiterung der Siedlung Goxel“ (rechtskräftig 08.02.1978) eine Entwicklung von Wohnbauland

durchgeführt. Die innerhalb dieses Bebauungsplanes festgesetzten gewerblichen Flächen wurden im Zuge des Genehmigungsverfahrens durch die Bezirksregierung Münster aus dem Geltungsbereich wieder herausgenommen. Eine dieser Flächen ist die Plangebietsfläche.

Im Jahre 1981 erfährt der Bebauungsplan Nr. 48 eine 1. Änderung (rechtskräftig 12.11.1978), die Bebaubarkeit eines einzelnen Grundstückes Markenweg /Ecke Wenneberg wurde neu geregelt.

Im Jahre 2008 erfährt der Bebauungsplan Nr. 48 eine 2. Änderung (rechtskräftig 25.09.2008). Die Zulässigkeit einer gewerblich nutzbaren Fläche anstelle einer Fläche für die Land- u. Forstwirtschaft, im Bereich zwischen der Bundesstraße 525 und dem Markenweg, wurde neu geregelt. Diese Fläche grenzt im Westen an die Plangebietsfläche direkt an.

4. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich ca. 3,5 km westlich des Coesfelder Innenstadtkerns und liegt im Siedlungsbereich des Ortsteils „Goxel“, zwischen der Bundesstraße B525 und dem südlichen Waldgebiet.

Es umfasst exakt die heutige Betriebsfläche eines Mühlenbetriebes für landwirtschaftliche Futtermittel und das Grundstück des zugehörigen Betriebsleiterwohnhauses. Die Betriebsfläche ist mit Wirtschaftsgebäuden, Lagersilos und befestigten Flächen nahezu komplett versiegelt. Östlich angrenzend befindet sich das betriebszugehörige Wohngebäude.

Ein weiteres Merkmal des Plangebietes ist die direkte Angrenzung an eine im Bebauungsplan Nr.48 festgesetzte „Spielplatzfläche“. Diese mit großen Grünstrukturen bestandene Fläche ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48 vor einer Inanspruchnahme durch die Gewerbenutzung geschützt. Nach Informationen der unteren Denkmalbehörde handelt es sich hier um ein Bodendenkmal mit der Bezeichnung -Galgenhügel „Monenberg“- und ist am 25.02.1991 in der Denkmalliste der Stadt Coesfeld Listenteil B unter der Nr. 12 eingetragen worden.

Für die Umsetzung der geplanten gewerblichen Nutzung werden die aufstehenden Gebäude und Nebengebäude abgebrochen, die wiederverwendbaren Baustoffe recycelt. Sämtliche befestigten Flächen werden aufgebrochen und zu Recyclingschotter geschreddert.

Im Vorfeld haben aus Gründen des Artenschutzes bereits Untersuchungen durch das Büro für Landschaftsplanung und Umweltverträglichkeit –ÖKON GmbH aus Münster- stattgefunden. Im Ergebnis wird bestätigt, dass bei Berücksichtigung einiger vorbereitender und Konflikt mindernder Maßnahmen, keine Bedenken gegen

die beabsichtigte Nutzung bestehen. Die artenschutzrechtliche Untersuchung ist in der Anlage beigefügt.

Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße 525 ist ein Lärmschutzgutachten bei dem Ingenieurbüro Uppenkamp und Partner aus Ahaus beauftragt worden, das die Einhaltung der Richtwerte prüft und auswertet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält die erforderlichen Festsetzungen und Empfehlungen.

5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, im gewerblichen Teil des Geltungsbereiches nach Abbruch der aufstehenden Gebäude und Nebenanlagen, ein 3-geschossiges Gebäude und die zur Nutzung erforderlichen Nebenanlagen zuzulassen. Das Gebäude wird als Solitärgebäude mit einem Abstand zum Fahrbahnrand von 20 m entstehen. Die äußere Gestaltung wird mit dunkelroten Verblendsteinen für die von der B525 einsehbaren Wandflächen hergestellt, großzügige Verglasungen werden eine modernen Formensprache vermitteln. Die Erschließung erfolgt unverändert über die Straße „Markenweg“. Der Besucherparkplatz wird entlang der Seite zur B525 angeordnet und mit einer Begrünung zur Straße abgeschlossen.

Das bestehende Wohnhaus an der Straße „Berningweg“ wird in die vorhandenen Bebauungsstrukturen des Siedlungsbereiches mit den entsprechenden Festsetzungen im Bestand gesichert. Bei Veränderungen auf dem Grundstück sind die Regelungen und Festsetzungen so geplant, dass die neuen Gebäude sich in das direkte Umfeld einfügen werden.

6. Verkehrliche Erschließung

Bezüglich der Verkehrsanbindung nutzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die vorhandene Erschließung für die Gewerbefläche über die bestehende Straße „Markenweg“. Der vorhandene Wendehammer wird dem künftigen Gewerbestandstück zugeschlagen, da er in dieser Form nicht mehr benötigt wird. Die notwendigen Wendemöglichkeiten im öffentlichen Straßenbereich werden durch die Bestandskreuzung „Markenweg“ und „Wenneberg“ gewährleistet. Die Wohnbaufläche wird ebenfalls im Bestand über die Straße „Berningweg“ erschlossen.

Die Verzahnung mit den Einrichtungen des ÖPNV ist durch die unmittelbare Nähe einer Bushaltestelle an der Borkener Straße bereits heute vorhanden. Weiterer Bedarf ist nicht erkennbar.

7. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend dem Planungsziel in zwei unterschiedliche Flächennutzungen unterteilt. Der nördlich liegende, überwiegende Teil wird im Plangebiet als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 (4) BauNVO werden die überbaubaren Flächen in der Abwägung mit den Belangen des Immissionsschutzes nach zulässigen Betrieben und Anlagen festgesetzt. Grundlage für diese Festsetzung ist der Abstandserlass NRW. Aufgrund der Nähe zum angrenzenden WA- Gebiet werden sämtliche Betriebe der Abstandsliste ausgeschlossen und nur Betriebe zugelassen, die dem „nicht störenden Gewerbe“ zuzuordnen sind.

Weiterhin werden die im Betrieb Möllers GmbH vorgehaltenen Ausstellungsflächen, die eine Einzelhandelseigenschaft besitzen, zugelassen. Dabei handelt es sich um sämtlich dem Fliesen-, Heizungs- und Sanitärgerwerk zugeordneten Waren und Dienstleistungen. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Nutzungsbereiche, die als Einzelhandel darzustellen sind, haben eine Verkaufsfläche von 1200 m² im Erd-, 1. und 2. Obergeschoss. In diesen Ausstellungsflächen werden verschiedene Anwendungen der Badgestaltung, Einzelanwendungen für Gäste-WC bis hin zu ganzen Badezimmerkonzepten präsentiert. Auch die Wand- und Bodengestaltung wird den Kunden anschaulich gemacht. Sämtliche dem Heizungsbau zuzuordnenden Artikel, bis hin zu Öfen, Solartechnik und Wohnraumlüftungen, können von Kunden besichtigt und im Zusammenhang mit der erforderlichen Montageleistung erworben werden. Dieses gesamte Leistungsspektrum wird derzeit auf dem alten Firmenstandort in Goxel auf einer weit größeren Fläche angeboten. Daher ist die Umsiedlung eine sinnvolle Aktualisierung für den Betrieb, der aufgrund von geringeren Lageranforderungen und einer kompakteren Ausstellungsmethodik auch weniger überbaute Fläche benötigt.

Für die Stadt Coesfeld entstehen durch diese Einzelhandelsnutzung keine Einschränkungen für die Innenstadt. Es werden ausschließlich nicht innenstadtrelevante Sortimente angeboten. Hierzu wurde eine auf den Betrieb zugeschnittene Sortimentsliste zusammengestellt und als zusätzliche Festsetzung in dieses Verfahren eingebunden. Die Sortimentsliste wird in der Anlage beigefügt und ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Um die Bauflächen im Plangebiet für den handwerks- und unternehmensbezogenen Dienstleistungsbetrieb vorzuhalten, werden die gem. § 8 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

Darüber hinaus werden auch Betriebe, die sexuellen Darbietungen oder Dienstleistungen dienen, im Plangebiet ausgeschlossen. Die Zulässigkeit von Betrieben, die sexuellen Darbietungen und/oder Dienstleistungen dienen, wird zudem ausgeschlossen, um damit der Gefahr von Trading Down Effekten an dem Gewerbestandort entgegen zu wirken.

Die Fläche des ehemaligen Betriebswohnhauses wird als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Darüber hinaus sind aber neben Wohngebäuden und den sonstigen generell zulässigen Nutzungen u. a. auch die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nach der BauNVO möglich, wenn die ausnahmsweise Zulässigkeit begründet werden kann.

Um sicher zu stellen, dass keine weiteren Belastungen durch Lärm oder Geruch auf die zukünftigen Wohngebäude einwirken, ist der Ausschluss von sonstigen Gewerbebetrieben, Gartenbaubetrieben und Tankstellen vorgesehen. Die Planungen sind darauf ausgerichtet, das Grundstück als Wohnbaufläche zu erhalten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet wird zusätzlich zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse eine Festsetzung der maximalen Baukörperhöhe, als eindeutig definierte Obergrenze für die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen, festgesetzt.

Die Baukörperhöhe wird im Plangebiet mit 88,52 m NHN festgesetzt, was einer Höhe von 14 m über dem geplanten Grundstücksniveau entspricht. Der Bezugspunkt ist die vor dem Grundstück anbindende Verkehrsfläche. Damit orientiert sich die geplante Bebauung in ihrer maximalen Höhenentwicklung an dem bestehenden Mühlenbetrieb, der für die geplante Nutzung vollständig abgerissen wird. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes an dieser Ortsrandlage ist aufgrund dieser Höhenfestsetzungen daher nicht zu erwarten.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile, kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Innerhalb des Plangebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) in dem Gewerbegebiet gem. § 17 BauNVO mit der zulässigen Obergrenze von 0,8 festgesetzt, um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine möglichst hohe Ausnutzung der festgesetzten Baufläche zu ermöglichen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. einer Baumassenzahl (BMZ) ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich, da die Obergrenzen gem. §17 BauNVO in der Kombination aus Grundflächenzahl, maximaler Geschossigkeit und der festgesetzten Gebäudehöhe, ohnehin nicht überschritten werden können.

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

- die Grundflächenzahl,
- die zul. Anzahl der Vollgeschosse
- die Höhe der baulichen Anlagen

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze der GRZ für Allgemeine Wohngebiete. Diese übliche Verdichtung ist auf vielen der bestehenden Wohngrundstücken in direkter Nähe erkennbar vorhanden. Diese Festsetzung ist aufgrund der Grundstücksausrichtung und -größe städtebaulich vertretbar.

Gleichzeitig ist im WA Gebiet die Vorgabe zur maximalen Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen und die Höhenbeschränkung für Trauf- und Firsthöhen getroffen worden, um gebietstypische Baukörperformen zu erhalten. Im direkten Umfeld des Baugrundstückes befinden sich sowohl ein- als auch zweigeschossige Baukörper mit unterschiedlichen Firsthöhen bis zu ca. 9,50m und Traufhöhen bis zu ca. 6,25m.

Die Traufhöhe (TH) ist definiert als der Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachhautaußenkante. Die Beschränkung gilt nicht für Dachausbauten. Durch die festgesetzte Traufhöhe wird die Anzahl der nach außen wirksamen Nutzungsebenen beschränkt. Diese Festsetzung erfolgt zur Wahrung des ortsüblichen Erscheinungsbildes.

Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die obere Dachhautaußenkante eines Satteldaches oder anderer Dachformen. Bei gewölbten und runden, tonnenförmigen Dachkonstruktionen verläuft der First im Scheitelpunkt des Bogens.

Durch die Zulässigkeit von bis zu 2 Vollgeschossen (auch eingeschossige Baukörper sind möglich) eröffnet sich in Kombination mit den Höhenvorgaben eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten.

Insgesamt erfolgen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung um das Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen und städtebauliche Spannungen zu vermeiden.

7.3 Höhenlage der Gebäude

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

Damit sind alle Höhenvorgaben eindeutig beschrieben. Zum besseren Verständnis enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch die vorhandenen Geländehöhen.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gem. §23 (3) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen vorgeschrieben. Ausnahmen sind nur im Umfang der Möglichkeiten der BauNVO möglich. Die nach BauO NRW erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten. Die Baugrenzen berücksichtigen, wie in der benachbarten Fläche der 2. Änderung BP48, einen Abstand zum Fahrbahnrand der B525 mit 20 m. Innerhalb des Abstandes von 20 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 525 sind bauliche Anlagen jeglicher Art und Werbeanlagen gem. § 9 FStrG, unzulässig. In diesem Bereich ist eine private Grünfläche geplant, die die Bundesstraße mit Ihren Schutzplanken an dieser Stelle etwas kaschieren soll. Die geplante Begrünung mit Sträuchern heimischer Herkunft ist an dieser Stelle ausreichend hoch und stellt keine Gefährdung für den Verkehrsteilnehmer auf der B525 dar.

Mit einer Gebäudelänge von ca. 48 m entspricht das Bauvorhaben den Vorgaben einer offenen Bauweise, die maximal zulässige Gebäudelänge von 50 m wird hiermit nicht überschritten. Aus diesem Grunde wird für das Bauvorhaben eine offene Bauweise festgesetzt.

Im WA Gebiet wird die an der Straße „Berningweg“ vorhandene Bauflucht von 4,50 m mit einer Baugrenze festgesetzt. Gleichzeitig wird im WA-Gebiet gem. § 22 (2) BauNVO festgelegt, dass nur Einzelhäuser zugelassen werden.

7.5 Höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird im WA Gebiet auf max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt. Die Begrenzung ist mit der Absicht begründet, an dieser Stelle nur Baukörper in der Größe zuzulassen, die auch im direkten Umfeld vorkommen.

7.6 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im WA Gebiet ist bei Einzelhausbebauung mit 400 m² festgelegt. Diese Festsetzung schließt eine ungewollte und im Umfeld nicht vorhandene Verdichtung aus. Nur so kann erreicht werden, dass sich neu entstehende Bauungen in die nähere Umgebung harmonisch einfügen werden.

7.7 Regelungen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, oder in den dafür festgesetzten Flächen, zulässig. Wenn Garagen oder Carports an öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen angrenzen, ist ein seitlicher Abstand von mindestens 100 cm und eine Abpflanzung mit heimischen Sträuchern (mind. Höhe 1,00 m) oder mit Rank- und Kletterpflanzen erforderlich. In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze, bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze, sind Nebenanlagen nicht zulässig.

Die Baugrenzen im WA- Gebiet sind relativ großzügig festgelegt, um eine größtmögliche Flexibilität für Veränderungen zu ermöglichen. Die Flächen sind ausreichend groß, um auch Garagen und Carports mit aufzunehmen. Um an den Stellen, wo es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll erscheint, zusätzliche Möglichkeiten anzubieten, sind Flächen für Garagen/Carports ausgewiesen. Garagen und Carports, die an öffentliche Flächen direkt angrenzen, erhalten die Verpflichtung einer Eingrünung. Aus den gleichen Gründen sind Nebenanlagen im „Vorgartenbereich“ ausgeschlossen. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen möglich.

7.8 Verkehrsflächen

Für das GE Gebiet ist über den „Markenweg“ der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz vorhanden. Das ausgewiesene WA Gebiet ist mit seiner Lage am „Berningweg“ über die angrenzenden Straßen an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Verkehrsflächen sind im Bestand ausreichend groß dimensioniert, um die Anforderungen der Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge sicherstellen zu können.

7.9 Ver- und Entsorgung

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Änderungen und Ergänzungen der Ver- und Entsorgungssysteme erforderlich.

Entwässerungsplanung

Die Entwässerung des WA-Gebietes ist im Mischsystem im Bestand vorhanden, die

Schmutzwässer werden in den vorhandenen Mischwasserkanal innerhalb der Straße „Berningweg“ eingeleitet.

Das GE-Gebiet hat einen bestehenden Anschluss an den Mischwasserkanal und wird diesen für die Schmutz- und Regenwässer weiterhin benutzen. Im nord-westlichen Grundstücksbereich des GE Gebiets sind Kanaltrassen bekannt. Diese werden als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die bestehenden Mischwasserkanaltrassen festgesetzt.

Überflutungsschutz

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich jeder Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen.

Ver- und Entsorgung

Die Abfallbeseitigung ist durch die städtische Satzung für das WA Gebiet im Bestand verbindlich geregelt. Das GE Gebiet wird über den Markenweg angefahren mit einer Wendemöglichkeit für die Müllabfuhr und die Rettungsfahrzeuge auf dem Gewerbegrundstück.

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 bis zu drei Vollgeschossen und einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung, eine Löschwassermenge von 48 cbm/h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung für das WA Gebiet ist im hier notwendigen Grundschutz (48m³/h) sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung für das GE Gebiet benötigt eine Löschwassermenge von 96m³/h. Diese Menge kann aus dem öffentlichen Leitungsnetz nicht geleistet werden. Die fehlende Differenz von 48 cbm/h, also über 2 Stunden 96 cbm, werden stationär in einem unterirdischen Behälter geplant.

Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens den Nachweis erbringen, die Löschwasserbevorratung mit einem 96m³ großen, unterirdischen Löschwasserbehälter sicherzustellen.

7.10 Passive Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Nähe des Plan Gebietes zur „B 525“ ist mit Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr zu rechnen, die eine Überprüfung durch einen Gutachter

erfordern. Die Schallemissionsprognose ist zur weitergehenden Information als Anlage zur Begründung beigefügt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass aktive Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen enthalten die textlichen Festsetzungen jedoch Vorgaben zur Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen für Aufenthalts- und Schlafräume. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Vorgaben zur Nutzung geeigneter Baumaterialien und um Empfehlungen zur Verwendung von Lärmschutzgrundrissen, (Anordnung der Schlaf- und Aufenthaltsräume an der der „B525“ abgewandten Seite) oder die Verwendung von schallgedämmten, evtl. fensterunabhängigen Lüftungen für Schlafräume.

Die Beurteilung des angrenzenden Gewerbebetriebes durch den Lärmschutzgutachter hat ergeben, dass innerhalb des Plangebietes die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Werte eingehalten werden. Diesbezüglich sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

7.11 Gestalterische Festsetzungen

In Verbindung mit dem § 9 BauGB sind Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 89 Landesbauordnung mit aufgenommen worden.

Dachform und Dachneigung

Gebäude im GE Gebiet sind sowohl mit einem Flachdach, als auch mit geneigten Dächern bis zu 30 ° Dachneigung zulässig. Die Flachdächer sind grundsätzlich mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Diese Festsetzung gilt auch für Garagen, Carports und andere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

In WA Gebiet ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25°-45° festgesetzt. Damit wird die Dachgestaltung analog der im Bestand vorhandenen benachbarten Dachformen aufgenommen. Eine Festsetzung der Firstrichtung ist nicht erforderlich, weil die Ausrichtungen der Firste in den angrenzenden Wohnbereichen, in Bezug auf die Ausrichtung zur Erschließungsseite, wechselt.

Nebenanlagen sind vom Grundsatz her dem Hauptbaukörper schon untergeordnet und insoweit ebenfalls mit Flachdach zugelassen.

Materialien und Farbgebung

Im GE-Gebiet sind für die Außenwandmaterialien die Farbtöne rot bis grau zugelassen. Hier wird keine weitere Einschränkung vorgenommen, um eine Bandbreite an Gestaltungsmöglichkeiten, auch mit anderen Materialien, zu ermöglichen. Die drei Fassadenseiten, die von der B525 einsehbar sind, sollen mit einer dunkelroten Verblendfassade und großzügigen Verglasungen einen repräsentativen Charakter erhalten. Die abgewandte Seite erhält eine anthrazitfarbene Aluminiumfassade.

Im WA Gebiet wird für die Außenwände, als Verblendungen, ein ausreichendes Spektrum an Rottönen vorgeschrieben. Die Festsetzungen zu den geneigten Dächern mit Farbtönen von Anthrazit und Rot-braun, sind übliche Farbtöne der umgebenden Dächer. Hiermit soll eine Einfügung der Wohngebäude in die bestehenden Strukturen gewährleistet werden.

Einfriedungen / Aufschüttungen und Abgrabungen / Stützmauern

In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze, bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze, sind Einfriedungen nur in Form von lebenden Hecken sowie transparente Drahtzäune –von der Straßenverkehrsfläche aus nicht sichtbar, eingebunden in Hecken- zulässig. Die maximal zulässige Zaun Höhe wird im WA Gebiet auf 1,00m beschränkt. Im GE Gebiet ist eine Einfriedung auf eine Höhe bis zu 2,00 m nach der Bauordnung NRW möglich. Zur Anpflanzung sind heimische Arten wie Hainbuche, Liguster, Eibe und Feldahorn zu verwenden. Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze zum angrenzenden Bodendenkmal (Flurstück 518) ist nur ein sichtoffener Grenzzaun bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Darüber hinaus ist die Errichtung einer Grenzmauer bis zu einer Höhe von 2,00 m, westlich der Garage bis zur Gebäudeflucht des geplanten Betriebsgebäudes, zulässig (siehe VEP). Die Vorgaben zur Grundstückseinfriedung erfolgen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Wahrung der Ansprüche des Bodendenkmals „Galgenhügel“.

Bei den Grundstückseigentümern im WA Gebiet besteht immer auch der Wunsch ihr Grundstück abzugrenzen. Um hier zu einer verträglichen Lösung zu gelangen, ist eine Heckenanpflanzung, bei Bedarf mit einem von der Erschließungsstraße aus nicht sichtbarem Zaun, zulässig. Da die Hecke gestalterisch im Vordergrund stehen soll, wird die maximal zulässige Höhe des Zaunes auf 100cm beschränkt. Mit dieser Höhe kann die Funktion voll erfüllt werden. Gleichzeitig sind nicht alle Sichtbeziehungen unterbrochen. Die Grünstrukturen im Vorgartenbereich können selbstverständlich höher sein als 100cm. Ein Sichtschutz ist somit immer möglich.

Abfallbehälter

Abfallbehälter sind in Gebäuden, oder dauerhaft eingegrünt auf dem Grundstück, so unterzubringen, dass diese von der Erschließungsstraße nicht sichtbar sind. Die Festsetzung dient dazu, ein homogenes Erscheinungsbild zu sichern.

8. Umweltbelange

Mit der am 01. Januar 2007 erfolgten Neufassung des BauGB ist für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen, gem. §13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ein besonderes Verfahren

vorzusehen. Der vorliegende vorhabenbezogenen Bebauungsplan entspricht den in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen (festgesetzte Grundfläche von weniger als 20 000 m², keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten).

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Nachverdichtung. Es erfolgt keine Inanspruchnahme von hochwertigen Landschaftsteilen. Dennoch sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu beachten und die Vorschriften zum §1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen. Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden im Zuge der Offenlage wird auf dem Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass die angrenzende öffentliche Grünfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 48 zeichnerische Festsetzungen zum Erhalt der vorhandenen Bäume aufzeigt und vorschreibt.

Außerdem wird der Hinweis Nr. 12 mit Bezug auf die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48 aufgenommen: "Vorhandene Wallhecken und Baumbestände sind, soweit dies im Bebauungsplan dargestellt ist, dauernd zu unterhalten und ggf. nachzupflanzen (pfb). Vor allem sind bei der Errichtung von baulichen Anlagen entsprechende Vorkehrungen zum Schutz dieser Flächen zu treffen."

8.1 Immissionsschutz

Nach § 1 (6) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße B525 ist mit Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr zu rechnen, die eine Überprüfung durch einen Gutachter erfordern. Eine beim Büro Uppenkamp und Partner aus Ahaus beauftragte Schallemissionsprognose ist zur weitergehenden Information als Anlage zur Begründung beigefügt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass aktive Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen enthalten die textlichen Festsetzungen jedoch Vorgaben zur Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen für Aufenthalts- und Schlafräume. Dabei handelt es sich

im Wesentlichen um Vorgaben zur Nutzung geeigneter Baumaterialien und um Empfehlungen zur Verwendung von Lärmschutzgrundrissen (Anordnung der Schlaf-

und Aufenthaltsräume an der der „B525“ abgewandten Seite) oder die Verwendung von schallgedämmten, evtl. fensterunabhängigen Lüftungen für Schlafräume.

Die Beurteilung des angrenzenden Gewerbebetriebes durch den Lärmschutzgutachter hat ergeben, dass innerhalb des Plangebietes die für allgemeine Wohngebiete geltenden Werte eingehalten werden. Diesbezüglich sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

Die Ansiedlung von Störfallbetrieben (gem. Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) ist nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 a „Verlagerung Möllers Heizung Sanitär“ nicht zulässig. Weiterhin befinden sich im 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), Schorlemer Straße 10, BSL Betriebsmittel Service Logistik GmbH & Co. KG Niederlassung Coesfeld,
- Biogasanlage (Achtungsabstand 250 m), Curie-Straße 1, BeCoe GmbH & Co.KG.

Aufgrund ihrer Lage ist nicht zu erwarten, dass diese Störfallbetriebe Umweltauswirkungen auf das Plangebiet haben.

8.2 Bodenschutz / Grundwasserschutz

Das geplante GE Gebiet wurde bislang als Betriebsfläche für einen Mühlenbetrieb intensiv genutzt. Insoweit stellt die beabsichtigte Nachnutzung, als Gewerbefläche mit nicht störendem Gewerbe, eine vergleichbare Nutzung dar und somit keine

Verschlechterung hinsichtlich des Bodenschutzes. Die durch die BauNVO mögliche maximale Versiegelung ist für Gewerbegebiete üblich. Durch die Aufstellung und Durchführung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden Flächen der Innenentwicklung bereits genutzter Flächen beplant und mit Festsetzungen geregelt. Auf diese Weise kann auf die Inanspruchnahme von weiteren Außenbereichsflächen am Stadtrand verzichtet werden. Für das WA-Gebiet gilt die Aussage entsprechend.

8.3 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen seit der Novelle des BauGB 2011 dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß §1a (5) BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Das Ziel des Klimaschutzes ist die Minderung der

Treibhausgasemissionen, die als Hauptursache der globalen Erderwärmung gelten. Als Klimaanpassung werden Maßnahmen bezeichnet, die dazu dienen, die Folgen des Klimawandels möglichst unbeschadet zu überstehen.

Einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen leisten auf der Ebene der Stadtentwicklung kompakte Siedlungsstrukturen, die Vermeidung von Verkehrsemissionen, die Freihaltung der Frischluftschneisen, die Schaffung von Freiflächen und die Reduzierung der Bodenversiegelung; auf Gebäudeebene sind ein geringer Energieverbrauch, die energieeffiziente Wärme- und Kälteerzeugung, die Nutzung regenerativer Energien sowie Dach- und Fassadenbegrünungen zu nennen.

Die vorliegende Planung leistet als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung insbesondere durch eine maßvolle Nachnutzung innerstädtischer Flächen einen Beitrag zum Klimaschutz. Frischluftschneisen und wertvolle Freiflächen werden nicht in Anspruch genommen.

8.4 Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Mit der artenschutzrechtlichen Vorprüfung des Fachbüros ÖKON GmbH aus Münster wurde ermittelt, ob und ggf. bei welchen planungsrelevanten Arten, aufgrund ihres Lebensraumanspruchs, mit dem Planvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) i.V.m. § 44 (5) BNatSchG ausgelöst werden können. Die artenschutzrechtliche Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48a „Verlagerung Möllers Heizung Sanitär“ in Coesfeld unter Beachtung der nachstehenden, Konflikt mindernden Maßnahmen

- Gehölzfällung im Winter (zw. 01.10. bis 28. / 29.2)
- Erhalt lichtarmer Dunkelräume
- Bauzeitenregelung „Fledermäuse“ (Abbrucharbeiten möglichst in der Zeit vom 01.11. bis zum 28/29.02.)
- ökologische Baubegleitung (bei Abbrucharbeiten in der Zeit vom 01.03. bis zum 31.10.)

eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNATSchG mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist.

Die in NRW vorkommenden Arten, die zwar dem Schutzregime des § 44 BNATSchG unterliegen, aber nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, wurden hinsichtlich des Schädigungsverbotes nicht vertiefend betrachtet. Bei diesen Arten kann davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes („Allerweltsarten“) bei den Eingriffen im Zuge dieses Bauvorhabens nicht gegen

die Verbote des § 44 (1) Satz 3 BNATSCHG verstoßen wird. Die ASP I ist als Anlage zur Begründung beigelegt.

9. Verkehrliche Auswirkungen der Planung

Die Veränderungen des Verkehrs im Bereich des GE Gebietes werden insbesondere durch die Nutzungsaufgabe des Mühlenbetriebs ausgelöst. Hier werden künftig deutlich weniger große Silofahrzeuge und Sattelschlepper den Markenweg benutzen. Daher ist die Aufgabe des Wendehammers zu vertreten. Die Verkehrsentwicklung wird in diesem Bereich eher etwas zurückgehen und sich auf die Besucher und Kunden der neuen Gewerbenutzung und deren Firmenfahrzeuge beschränken.

Im Bereich des WA Gebietes gibt es keine Änderungen der verkehrlichen Entwicklung, da hier eine Bestandsituation unverändert bleibt.

10. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit den erforderlichen Medien (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) ist im Bestand der Straße „Berningweg“ bzw. „Markenweg“ vorhanden. Für die Gas- und Wasserversorgung des GE-Gebietes ist eine Neuordnung der Anschlüsse vorzusehen. Die Stadtwerke Coesfeld sowie das Abwasserwerk der Stadt Coesfeld sind in die Vorplanungen bereits eingebunden. Siehe hierzu auch 7.9 Ver- und Entsorgung.

11. Sonstige Belange

11.1 Bodendenkmäler

Direkt an das Plangebiet angrenzend ist eine im Bebauungsplan Nr.48 festgesetzte öffentliche Grünfläche, die im Wesentlichen als Spielbereich für Kinder genutzt wird. Nach Informationen der unteren Denkmalpflege handelt es sich hier um ein Bodendenkmal mit der Bezeichnung -Galgenhügel „Monenberg“- und ist am 25.02.1991 in der Denkmalliste der Stadt Coesfeld Listenteil B unter der Nr. 12 eingetragen worden.

Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist im Plangebiet nichts bekannt. Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Erste Erdbewegungen sind zwei Wochen vor Beginn der Stadt Coesfeld und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster mitzuteilen und die Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist auf dem Gelände in unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW). Dem

Amt für Bodendenkmalpflege oder einem seiner Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggfs. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Allerdings ist bei der Grundstücksvornutzung nicht mit Funden zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung aktualisiert in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

11.2 Kampfmittel / Altlasten

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Die Überprüfung des Gebietes durch den Kampfmittelräumdienst ist bereits erfolgt. Der Kampfmittelräumdienst hat bestätigt, dass keine Kampfmittelgefährdung vorliegt. Um sicher auszuschließen, dass eine Gefahr von eventuell möglichen Funden ausgeht, ist auf dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Hinweis zum Umgang mit einem Fund aufgeführt.

11.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Bereich des GE Gebietes sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die öffentlichen Kanalführungen im Bestand erforderlich. Diese sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingetragen. Die dingliche Sicherung dieser Rechte muss die Benutzung durch die Träger der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sicherstellen.

11.4 Bergbau

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung wird ein zusätzlicher Hinweis auf den Bebauungsplan aufgenommen:

Das Gebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Wilhelm IV" im Eigentum von Dr. med. Martha Fröhlich geb. Patschek in Kassel, Neubeuerner Str. 11 in 80686 München, sowie über dem ebenfalls auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Coesfeld" im Eigentum des Landes NRW. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

12. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens an 2 Stellen erforderlich. Die Aufgabe des Wendebereiches und der anschließenden Verkehrsfläche, sowie ein Teilbereich des begrüneten Walles an der B525 werden ausparzelliert und an den Vorhabenträger veräußert. Das Kataster wird entsprechend fortgeführt.

13. Realisierung und Kosten

Die Kosten dieses Bauleitplanverfahrens werden nicht von der Stadt Coesfeld getragen. Der Stadt entstehen nur die Kosten des Verwaltungsaufwandes für das Planverfahren. Die Gesamten Kosten z.B. für Planungs- und Gutachterkosten, Kosten zur Bodenaufbereitung sowie zur Herstellung der Infrastruktureinrichtungen trägt der Grundstückseigentümer. Mit dem Eigentümer wird die Stadt Coesfeld einen Städtebaulichen Vertrag abschließen, in dem diese Kostenaufteilungen und weitere übliche Vereinbarungen getroffen werden, um die Zielsetzungen der Planung zu erreichen.

14. Flächenbilanz

Wohnbaufläche	1.146 m ²	20,5%
Gewerbefläche	3.544 m ²	63,5%
Grünfläche	888 m ²	16,0%
Fläche Geltungsbereich	5.578 m ²	100%

15. Anlagen, Gutachten und Fachbeiträge

Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Gutachten verwendet:

- Ökon GmbH / Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 a „Gewerbegebiet Markenweg“ - Münster, April 2020
- Planungsbüro Uppenkamp aus Ahaus: Schalltechnische Untersuchung gemäß DIN 18005 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Mai 2020
- Abstandsliste 2007 (Anlage 1 zum RdErl v 06.06.2007)
- Sortimentsliste Einzelhandel Möllers GmbH

im Auftrag der Stadtverwaltung Coesfeld aufgestellt Mai 2020 und geändert zur erneuten Offenlage im Dezember 2020.

Thume + Kösters Architekten PartGmbB
Gerold Thume