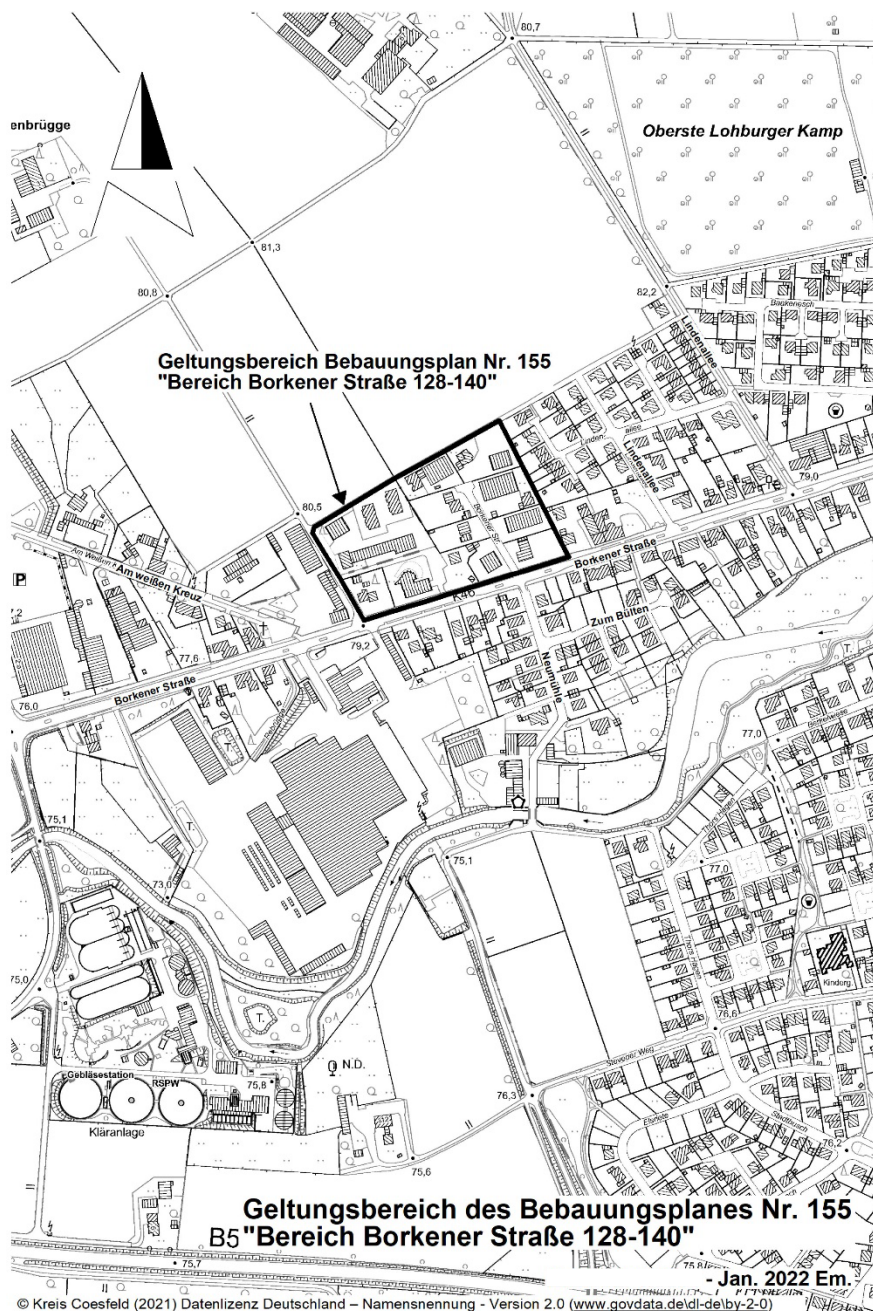




Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 155

„Bereich Borkener Straße 128 bis 140“



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	1
2.	Planungsanlass und Zielsetzung.....	3
3.	Planverfahren	5
4.	Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen	9
5.	Derzeitige Situation	13
6.	Städtebauliche Konzeption.....	16
7.	Festsetzungen.....	17
8.	Erschließung, Verkehrliche Auswirkungen der Planung.....	27
9.	Anbindung Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	27
10.	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	28
11.	Umweltbelange	28
11.1	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt.....	29
11.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	30
11.3	Schutzgut Boden / Fläche	32
11.4	Schutzgut Wasser.....	33
11.5	Schutzgut Luft und Klima	33
11.6	Schutzgut Landschaft.....	33
11.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	34
11.8	Mögliche Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen	34
11.9	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	35
12.	Flächenbilanz.....	35
13.	Sonstige Belange / Hinweise	35
14.	Gutachten, Fachbeiträge	37

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

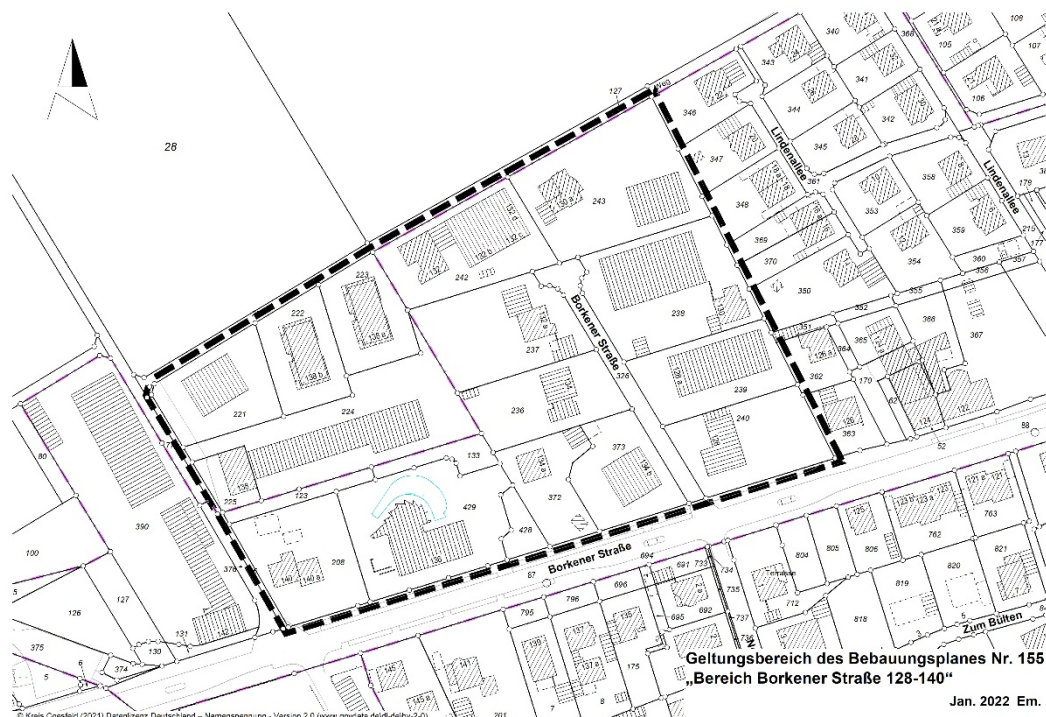
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 128 bis 140“ befindet sich nördlich der Borkener Straße auf Höhe der Borkener Straße 128 bis 140.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 128 bis 140“ umfasst folgende Grundstücke:

- Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 36, Flurstücke 123, 133, 208, 236, 237, 238, 239, 240, 242, 243, 326, 372, 373, 428, 429
und
- Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 62, Flurstücke 221, 222, 223, 224 und 225.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 128 bis 140“ wird aus dem nachfolgendem Übersichtsplan ersichtlich.

Abb. 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab)



2. Planungsanlass und Zielsetzung

Im Jahr 2019 sind an der Borkener Straße zwei mehrgeschossige Wohngebäude (drei Hauptnutzungsebenen) errichtet worden, welche jeweils eine Höhe von 9,42 m bezogen auf das Geländenniveau aufwiesen. Die Genehmigung wurde auf der Basis des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt. Der Paragraph besagt, dass die baurechtliche Genehmigung für ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles dann zu erteilen ist, wenn sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Damit hat der Gesetzgeber auf der einen Seite einen gewissen Abwägungs- und Ermessensspielraum eröffnet, auf der anderen Seite jedoch auch eine Pflicht zur Erteilung der Genehmigung vorgegeben, sofern alle Tatbestandsmerkmale erfüllt sind. Die Entscheidung der Stadtverwaltung über die Genehmigung der beiden Gebäude in dem als faktisches Mischgebiet gem. § 6 BauNVO erkannten und seit den 1980er Jahren errichteten Baugebietes ist seitens der Anlieger:innen kritisch gesehen worden. Dies lag insbesondere auch an dem durch den § 34 BauGB eingeräumten Ermessensspielraum und der hieraus resultierenden gewissen Unsicherheit in Bezug auf das Planungsrecht – vordergründig für die Anlieger:innen innerhalb des Plangebietes. Aufgrund der angespannten Situation und des offenbar gewordenen Steuerungsbedarfs durch Bauleitplanung in dem Gebiet ist das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 128 bis 140“ eingeleitet worden.

In dem Plangebiet hatte es vor 2019 mit dem Neubau von 2 Mehrparteienwohnhäusern längere Zeit keine signifikanten Bautätigkeiten gegeben; es ist u.a. die Umnutzung einer ehemaligen gewerblichen Halle in Loftwohnungen im vorhandenen Gebäudebestand genehmigt worden. Allgemeines Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe bieten im Plangebiet Entwicklungspotenzial:

1. Der Coesfelder Wohnungsmarkt weist ein Defizit auf. Das Pestel Institut¹ wies bereits für Ende 2017 Defizite der Wohnungsmarktsituation in Coesfeld aus. Hinzu kommt, dass die Anzahl der Personen je Haushalt seit mehreren Jahrzehnten kontinuierlich sinkt – ein bundesweiter Trend, der dazu führt, dass zugleich der Bedarf an Wohnungen steigt, selbst wenn die Bevölkerungszahl

¹ ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V. 2019: Gut Wohnen im Münsterland – eine Macher-Region mit enormen Potenzial. Kommunalprofil Stadt Coesfeld. Hannover

rückläufig ist oder stagniert. Auch für die Stadt Coesfeld trifft dieser Trend zu, wie sich aus der Studie des Pestel Institutes ergibt. Im Zeitraum von 1995 bis 2017 ist die Anzahl der privaten Haushalte um mehr als 29 % angestiegen, auch weil im gleichen Zeitraum die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,7 auf 2,2 gesunken ist. Im Fazit kommt die Studie daher zu dem Ergebnis, dass Coesfeld einen leicht angespannten Wohnungsmarkt aufweist.

2. Darüber hinaus werden auch weiterhin gewerbliche Flächen in Coesfeld nachgefragt. Insbesondere für kleinere, nicht wesentlich störende Gewerbetreibende, ist es nicht unwichtig, gut erreichbar am Kunden zu sein. Auch für gewerbliche Flächen besteht in Coesfeld ein Defizit. Um die lokale Wirtschaft zu stärken, Arbeitsplätze für die Coesfelder Bevölkerung zu schaffen und als Stadt attraktiv zu bleiben, ist es daher erforderlich, für kleinere und nicht störende Betriebe gemischtgenutzt sowie verkehrsgünstig gelegene Bereiche, wie es bei dem Plangebiet der Fall ist, zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Weiterhin befindet sich das Gebiet an der Borkener Straße, die eine Haupteinfallstraße nach Coesfeld darstellt. Neben der verkehrlichen Funktion der Borkener Straße kommt der daran angrenzenden Bebauung als Ortseingang ebenso eine wichtige Funktion zu. Das vorhandene Ortsbild soll insofern erhalten und in Einklang mit den Wohn- und Arbeitsbedürfnissen sowie Erfordernissen eines schonenden Umgangs mit unversiegelten Flächen weitergeführt bzw. geordnet werden. Hinzu kommt die besondere Funktion des zu beplanenden Gebietes, welches als Übergangszone zwischen den kleineren Baustrukturen im Westen (überwiegend Wohnen in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern) sowie den größeren Strukturen der rein gewerblichen Nutzungen im Osten dient.

Wie oben bereits erwähnt, wird mit dem B-Plan Nr. 155 außerdem ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet, indem für ein bereits vollständig überplantes Gebiet weitergehende Entwicklungsoptionen planungsrechtlich ermöglicht werden, um somit die Ausweisung neuer Flächen im Außenbereich zu Wohn- und Gewerbebezwecken zu reduzieren.

Mit dem B-Plan werden nunmehr folgende Ziele verfolgt:

- Rechtsklarheit und -sicherheit über das in dem Plangebiet anzuwendende Planungsrecht schaffen

(u.a. durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans mit für jedermann verbindlichen Regelungen)

- Unter Berücksichtigung des vorhandenen Ortsbildes, der Funktion als Orts-
eingang sowie der Pufferzone zwischen Gewerbe- und Wohnflächen, einen
Beitrag zur Innenentwicklung (Nachverdichtung) leisten
*(u.a. durch gestalterische Vorgaben zur Ausgestaltung von Dachflächen,
durch die Ausweisung von Mischgebietsflächen und durch eine höhere Aus-
nutzbarkeit der Grundstücke)*
- Einen Beitrag zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Coesfelder Bevöl-
kerung leisten
(u.a. durch die Mischung von Wohn- und Gewerbenutzungen)
- Die lokale (klein- und mittelständische) Wirtschaft Coesfelds stärken und ört-
liche Arbeitsplätze sichern, wobei die zentralen Versorgungsbereiche der
Stadt erhalten und gestärkt werden sollen
*(u.a. durch die Mischung von Wohn- und Gewerbenutzungen, der Zulässig-
keit von Einzelhandelsbetrieben, unter Ausschluss des zentrenrelevanten
Einzelhandels)*
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen
*(u.a. durch Baugrenzen, eine max. Zweigeschossigkeit und Regelungen zur
Erweiterung des ansässigen Kabel- und Montagebaubetriebes)*

Aus dem Vorgenannten wird deutlich, dass der B-Plan Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 128 bis 140“ für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Stadt Coesfeld kommt somit der in § 1 (3) BauGB vorgegebenen Pflicht nach, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

3. Planverfahren

Der B-Plan Nr. 155 wird als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Daher gelten für den Plan auch die Regelungen des § 13 (2) und (3) BauGB, durch welchen das „Vereinfachte Verfahren“ geregelt wird. Ziel eines solchen Verfahrens ist es, ein Bauleitplanverfahren zu beschleunigen, weshalb u.a. auf folgende Verfahrensschritte bzw. Anforderungen verzichtet werden kann:

- Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger:innen öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
- Einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Dem Erfordernis, in der öffentlichen Bekanntmachung zur Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB anzugeben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar
- Dem Erfordernis einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB
- Dem Erfordernis eines Ausgleichs des Eingriffes gem. § 1a (3) BauGB, z.B. wenn die über den B-Plan festgesetzte Grundfläche geringer als 20.000 m² ist (vorliegend der Fall)
- Dem Erfordernis, dass ein B-Plan erst dann aufgestellt werden kann, wenn der Flächennutzungsplan (FNP) entsprechend geändert worden ist (sofern der B-Plan von den Darstellungen des FNPs abweicht)

Um einen B-Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufzustellen, müssen jedoch die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sein. Im vorliegenden Fall sind alle Voraussetzungen erfüllt, sodass die Aufstellung eines B-Plans der Innenentwicklung möglich ist.

- Der Planbereich muss innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs liegen und unmittelbar zur Innenentwicklung von Coesfeld beitragen. Das Umfeld ist in großen Teilen überbaut/versiegelt und mit dem B-Plan werden sowohl eine höhere Baudichte ermöglicht, als auch die Versorgung der Coesfelder Bevölkerung mit Wohnraum und der Erhalt, die Sicherung und die Schaffung von Arbeitsplätzen. Darüber hinaus werden mit dem B-Plan Nr. 155 auch sog. „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ (gem. § 13a (1) S. 1 BauGB) verfolgt. Namentlich ist dies die Überplanung eines bislang nach § 34 BauGB zu beurteilender Bereiches. Damit sollen die im Bestand vorhandenen, gewachsenen städtebaulichen Strukturen planungsrechtlich überplant und somit gesichert bzw. weiterentwickelt werden.
- Die in einem B-Plan festgesetzte Größe der zulässigen Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten, bzw. wenn die zulässige Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 m² liegt, muss eine „Vorprüfung des Einzelfalls“

gem. der Anlage 2 zu § 13a (1) Nr. 2 BauGB durchgeführt werden. Mit dem vorliegenden B-Plan wird eine Fläche von insgesamt 27.998 m² überplant. Da die Grundflächenzahl (GRZ) jedoch mit 0,6 (= 60 %) festgesetzt ist und die öfftl. Verkehrsfläche des Stichweges (= 767 m²) nicht mitzurechnen ist, beträgt die über den B-Plan festgesetzte Grundfläche lediglich ca. 16.338 m² und liegt damit unterhalb der Schwelle von 20.000 m². Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist daher nicht erforderlich.

- Das Verfahren kann nur angewendet werden, wenn nicht durch B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Eine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht beim B-Plan Nr. 155 nicht, da keine Anhaltspunkte für die Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anl. 1 des UVPG vorliegen.
- Ferner bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete i.S.d. BNatSchG) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Da die Tatbestandsvoraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt werden, wird der B-Plan Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 128 bis 140“ daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB durchgeführt.

Zu Beginn des Verfahrens sollte der Bebauungsplan darüber hinaus als sogenannter „Einfacher Bebauungsplan“ gem. § 30 (3) BauGB aufgestellt werden. Ein solcher B-Plan trifft nur wenige Vorgaben, da die weiteren Vorgaben für Bauvorhaben anschließend auf Grundlage des § 34 BauGB getroffen werden. Der 2019 erarbeitete und zum Satzungsbeschluss durch den Rat vorgestellte B-Plan-Entwurf sah daher lediglich die Festlegung von max. drei Geschossen, der max. zulässigen Höhe der baulichen Anlagen sowie der überbaubaren Grundstücksfläche vor. Der Plan wurde seitens der Öffentlichkeit abgelehnt und auch der Rat der Stadt Coesfeld hat den B-Plan inkl. der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nicht beschlossen.

Aus diesem Grund ist das Planverfahren zur erneuten Beteiligung dahingehend geändert worden, dass nun nicht mehr ein „Einfacher Bebauungsplan“ vorliegt, sondern ein „Qualifizierter Bebauungsplan“ gem. § 30 (1) BauGB. Der § 30 (1) BauGB gibt vor, dass ein solcher B-Plan mindestens Vorgaben zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und örtlichen Verkehrsflächen enthält. Darüber hinaus kann der B-Plan auch weitere für jedermann verbindliche Festsetzungen enthalten, sofern dies städtebaulich erforderlich ist. Der Regelungsgehalt eines solchen B-Planes ist dementsprechend höher, was jedoch den Vorteil hat, dass klare Vorgaben getroffen werden: ein Vorhaben ist künftig nach den Vorgaben des B-Planes planungsrechtlich zu beurteilen und nicht mehr / nicht zusätzlich auf Basis des § 34 BauGB.

Darüber hinaus ist der Geltungsbereich gegenüber dem Planentwurf von 2019 verringert worden. Der Bereich westlich der Flurstücke 239 und 240 der Flur 36, Gemarkung Coesfeld, ist nun nicht mehr Teil des Bebauungsplans. Dies liegt darin begründet, dass nach erneuter Prüfung kein Steuerungsbedarf für diesen Teilbereich gesehen wird, der sich schon in der Flurkarte bzw. im Luftbild (S. 14) städtebaulich als nicht mehr zum jetzigen Plangebiet gehörig darstellt. Die Baurechte für das große Grundstück der Bäckerei und dem Bereich der früheren Gaststätte sind in diesem Fall über den § 34 BauGB klar geregelt: in dem zugehörigen Quartier der reinen Ein- bis Zweifamilienhausbebauung an der Lindenallee, beginnend mit Haus 1 über 14-22 bis 53 und zurück zur Borkener Straße, nimmt die großvolumige Bebauung der Borkener Straße 122 bis 124a eine Sonderstellung aufgrund der historischen Entwicklung als Außengaststätte ein. In dem östlichen Bereich dieses Gesamtgrundstückbereichs ist eine gewisse Ergänzung mit Gebäuden möglich, die sich an der Wohnbebauung der Lindenallee orientieren und nicht an der Gaststätte selber oder der größeren Bebauung am Stichweg (Borkener Straße 128 bis 134b). Daher ist es nicht erforderlich, den Bereich zur Erreichung der o.g. Ziele in den Geltungsbereich des B-Plans mit aufzunehmen. Damit wird der Vorgabe des § 1 (3) BauGB entsprochen, wonach Bauleitpläne aufzustellen sind „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Tab. 1: Verfahrensschritte

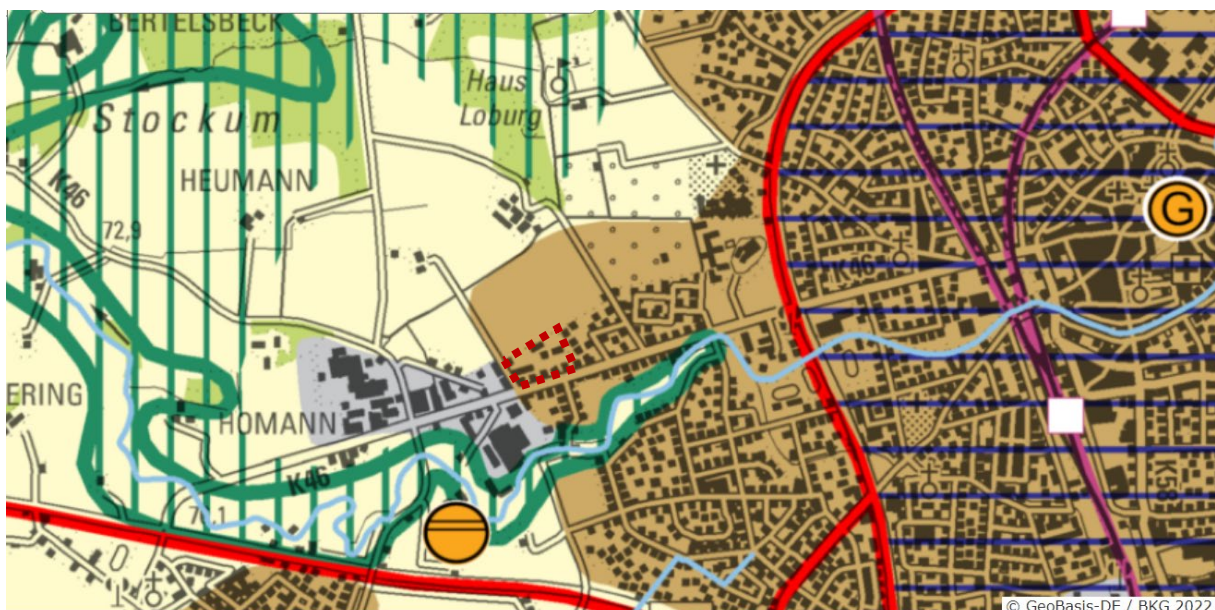
Aufstellungsbeschluss	nachträglich am 01.07.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger:innen öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB	entfällt aufgrund des Verfahrens nach § 13 BauGB i.V.m. § 13a BauGB
Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB	12.09.2019 – 21.10.2019
Erneute Offenlage gem. § 4a (3) BauGB	
Satzungsbeschluss	

4. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen

Regionalplan:

Der geltende Regionalplan Münsterland stellt den Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar (s. nachfolgende Abbildung). In Ziel 3 des Regionalplans Münsterland sind die Ziele für die zeichnerisch dargestellten ASB dargestellt. Der ASB soll demnach bedarfsgerecht in Anspruch genommen werden. In Kap. 2 ist bereits darauf eingegangen, dass mit dem B-Plan dem Bedarf an der Versorgung mit Wohnraum und Arbeitsplätzen in Coesfeld entsprochen wird. Der Bebauungsplan Nr. 155 ist damit gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland



Quelle: Bezirksregierung Münster; ergänzt durch eigene Darstellung (rot-gestrichelt)

Flächennutzungsplan:

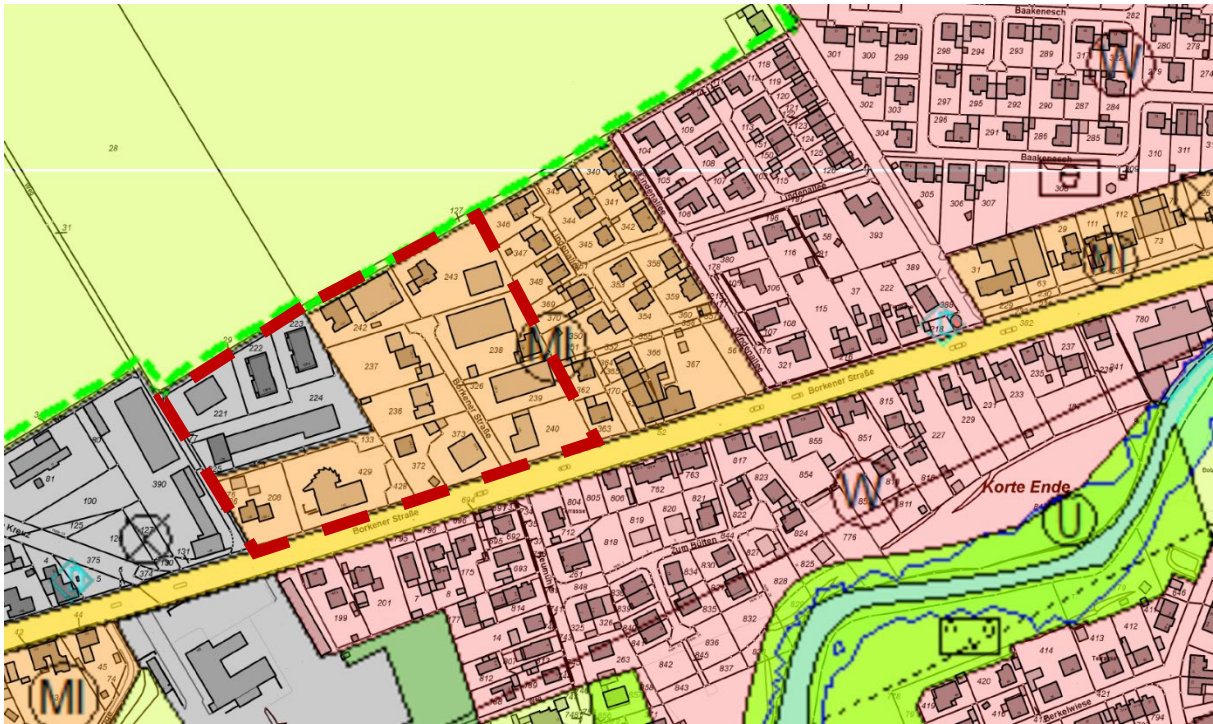
Nachfolgend ist ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld abgebildet. Der FNP ist ein sogenannter „vorbereitender Bauleitplan“, aus dem der Bebauungsplan als „verbindlicher Bauleitplan“ gemäß § 8 (2) S. 1 BauGB zu entwickeln ist. Aus dem Auszug wird ersichtlich, dass das Plangebiet fast gänzlich als gemischte Baufläche (MI) dargestellt wird. Ein kleinerer Teilbereich im Nordwesten des Plangebietes wird hingegen in grau und damit als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die gewerbliche Baufläche bezieht sich dabei konkret auf die Flurstücke 221, 222, 223, 224 und 225 der Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 62.

Der FNP spiegelt idealtypisch eine städtebauliche Gliederung des Stadtraums wieder: Wohnen Richtung stadteinwärts, zum Stadtrand Gewerbe- und Industriegebiete (Westfleisch) und dazwischen das Mischgebiet als Puffer.

Da mit dem B-Plan Nr. 155 die Art der baulichen Nutzung als „Mischgebiet“ gem. § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt wird, entspricht dieser weitestgehend der im FNP enthaltenen Darstellung „gemischte Baufläche“. Lediglich im nordöstlichen Bereich wird der B-Plan jedoch nicht aus dem FNP entwickelt, da die Darstellung „gewerbliche Baufläche“ von der Festsetzung „Mischgebiet“ abweicht. Hierfür wird eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Wie bereits in Kap. 3 dieser Begründung dargelegt worden ist, wird gem. 13a (2) Nr. 2 BauGB hierzu kein Änderungsverfahren des FNPs erforderlich, stattdessen wird der FNP im Rahmen der Berichtigung entsprechend angepasst und der Bereich als „gemischte Baufläche“ dargestellt werden. Insofern kann der B-Plan Nr. 155 aus dem FNP der Stadt Coesfeld entwickelt werden.

Stadt Coesfeld
Begründung Bebauungsplan Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 128 bis 140“

Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld



Quelle: Stadt Coesfeld, ergänzt durch eigene Darstellung (rot-gestrichelt)

Bebauungspläne:

Aktuell existiert kein Bebauungsplan im Planbereich, sodass die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt. Auch die nähere Umgebung ist weitestgehend nicht durch rechtskräftige Bebauungspläne beplant. Lediglich südlich der Borkener Straße bestehen die Bebauungspläne Nr. 116 und 117, durch welche planungsrechtlich die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt wird. Im B-Plan Nr. 116 wird darüber hinaus eine maximal zweigeschossige Bebauung zugelassen sowie klare gestalterische Regelungen zur First- und Traufhöhe und zur Ausgestaltung der Dächer. Da die Borkener Straße jedoch aufgrund ihrer Dimension eine klare Trennwirkung zwischen dem Plangebiet nördlich und der Bebauung südlich der Borkener Straße entfaltet, wirken sich die Festsetzungen der beiden B-Pläne Nr. 116 und 117 nicht wesentlich auf die Planung des B-Plans Nr. 155 aus. Westlich des Plangebietes, ebenfalls nördlich der Borkener Straße, liegt der B-Plan Nr. 63 „Am Weißen Kreuz“ mit einer Gebietsfestsetzung als „Gewerbegebiet (GE)“ gem. § 8 BauNVO.

Landschaftsplan:

Der B-Plan Nr. 155 liegt in seinen Abgrenzungen nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Demnach werden seitens der Landschaftsplanung keine Vorgaben für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 155 getroffen. Der nächstgelegene Landschaftsplan „Rosendahl“ weist in etwa 1,1 km nordöstlicher Richtung das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Brink“ aus. Die in den Zielen 2.2 und 2.2.02 des Landschaftsplans „Rosendahl“ geregelten Gebote und Verbote werden durch die Festsetzungen des B-Plans Nr. 155 nicht berührt. Aufgrund der Distanz zur Plangebietsgrenze sind Auswirkungen der Planung auf den im Landschaftsplan befindlichen Bereich nicht zu erwarten.

Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche:

Von der Planung im Rahmen des B-Plans Nr. 155 sind keine der in § 20 (2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgeführten Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturpark, Naturdenkmal oder geschützter Landschaftsbestandteile) berührt. Auch Wasserschutzgebiete liegen nicht im Plangebiet. Ebenso werden Natura 2000 Gebiete – Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete – von der Planung nicht beeinträchtigt.

5. Derzeitige Situation

Umfeld:

Nördlich grenzt der unbeplante und nicht bebaute Außenbereich gem. § 35 BauGB an den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 155 an. Hier findet derzeit eine landwirtschaftliche Nutzung als Ackerfeld statt. Östlich grenzt die Wohnsiedlung „Lindenallee“ an die Plangebietsgrenze an. Der Bereich wird vollständig zu wohnlichen Zwecken genutzt. Die Baustruktur der „Lindenallee“ ist deutlich durch I- bis II-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Doppelhäuser geprägt. Aus dem nachstehenden Luftbild wird ebenfalls ersichtlich, dass der Bereich deutlich kleinteiliger gegliedert ist, als es das Plangebiet des B-Plans Nr. 155 ist bzw. der daran westlich anknüpfende Bereich. Auch wird ersichtlich, dass aufgrund der kleinteiligeren Baustruktur und der wohnbaulichen Nutzung eine größere Durchgrünung des Gebietes in Form von Gärten vorherrscht. Einzig der vorhandene Bäckereibetrieb an der Borkener Straße hebt sich aufgrund seiner Dimension deutlich von der umgebenden Bebauung der Lindenallee ab und stellt daher einen gewissen Fremdkörper in der Baustruktur dar.

Zwischen der südlich angrenzenden Bebauung und dem hier zur Rede stehenden Plangebiet befindet sich die Borkener Straße. Diese markiert eine Ein- und Ausfallstraße nach bzw. aus Coesfeld und bildet aufgrund ihrer Dimensionen und da auf ihr stärkere Verkehrsbeziehungen stattfinden eine räumliche Trennung zwischen der südlichen Bebauung und der Bebauung nördlich der Borkener Straße. Auch der Bereich südlich der Borkener Straße ist durch eine kleinteiligere Bebauung zu Wohnzwecken genutzt. Ebenfalls überwiegen hier Ein- und Zweifamilienhäuser.

Die Baustruktur westlich an das Planareal angrenzend ist gekennzeichnet durch größere, gewerblich genutzte Strukturen. Hier ist auch ein höherer Versiegelungsgrad erkennbar als in der übrigen, westlich gelegenen Bebauung.

Bei der Mehrheit der umliegenden Gebäude zeigt sich eine zweigeschossige Bebauung, die in ihrer Höhe 10 m nicht übersteigt. Darüber hinaus befinden sich im Umfeld der Planung nahezu ausschließlich geneigte Dachformen wieder, zumeist als Satteldächer (SD), stellenweise aber auch als Walmdächer (WD) ausgeführt. Die Neigung der Dächer im Umfeld liegt dabei zumeist unterhalb von 50°. Außerdem dominieren rötliche oder schwarz/gräuliche Dachziegel das Ortsbild, insbesondere in Richtung Stadtmitte.

Abb. 4: Luftbild des Plangebietes und der Umgebung



Quelle: GEObasis.NRW 2020, ergänzt durch eigene Darstellung (rot-gestrichelt)

Plangebiet

Das Plangebiet ist insgesamt ca. 28.000 m² groß, liegt nördlich der Borkener Straße, innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs und ist überwiegend bereits bebaut bzw. versiegelt.

Im Gegensatz zu der Umgebung zeichnet sich die Bebauung innerhalb des Plangebietes durch ihre Heterogenität aus. Zum einen mischen sich hier Wohnnutzungen mit gewerblichen Nutzungen, zum anderen sind sowohl niedrigere eingeschossige Gebäude als auch größere zweigeschossige Baukörper vorhanden. Die gewerbliche Nutzung lässt sich überwiegend als „das Wohnen nicht wesentlich störend“ gem. § 6 (1) BauNVO definieren. Darüber hinaus befindet sich im nordöstlichen Plangebiet ein Kabel- und Montagebauunternehmen. In einer typisierenden Betrachtung geht die Untere Immissionsschutzbehörde des Kreises Coesfeld hierbei von einem Betriebstyp aus, der das Wohnen potenziell wesentlich stören kann. Die Mischung aus Wohnen und Gewerbe kann insgesamt als weitgehend gleichgewichtet angesehen werden; es besteht ein faktisches Mischgebiet nach § 34 (2) BauGB i.V.m. § 6 BauNVO.

Wie bereits beschreiben und auf dem Luftbild erkenntlich ist, weist das Planareal einen starken Versiegelungsgrad auf, der grundsätzlich höher ist, als im östlichen und südlichen Umfeld, jedoch noch nicht so stark wie im (süd-)westlichen Umfeld. In dem zu überplanenden Bereich sind daher auch vereinzelt private Grünflächen vorhanden, die überwiegend als Rasenflächen ausgestaltet sind. Der Randbereich der Grundstücke ist stellenweise besetzt mit Baumbestand. Insgesamt übernehmen diese privaten Grünflächen jedoch eine untergeordnete Funktion.

Die Höhe der baulichen Anlagen variiert sehr stark, überschreitet jedoch nicht eine Höhe von 10 m. Hierzu ist durch einen öffentlich bestellten Vermesser ein Höhenplan erarbeitet worden, der auch als Anlage Bestandteil der Begründung zum B-Plan Nr. 155 wird. Auch hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse im Sinne der Legaldefinition nach § 2 (6) BauO NW zeigt sich eine Heterogenität. Demnach existieren sowohl I-geschossige als auch II-geschossige Baukörper als Vollgeschosse nach § 2 (6) BauO NW im Plangebiet. Ebenso erkennbar ist, dass in einzelnen Gebäuden eine dritte Ebene genutzt wird (ausgebauter Dachstuhl oder Staffelgeschoss).

Die Kubatur der Gebäude ist entsprechend der vorab aufgeführten Beschreibung ebenfalls stark durchmischt. Neben größer dimensionierten, vornehmlich gewerblich genutzten Gebäuden (u.a. Lager- und Verkaufshallen / Werkstätten), finden sich auch Gebäude mit geringeren Außenmaßen wieder, die v.a. zu Wohnzwecken oder als Büro genutzt werden. Dies gilt auch für die Grundstücksgrößen, welche zwischen ca. 1.400 m² und ca. 9.100 m² variieren und damit grundsätzlich größer dimensioniert sind als diejenigen Grundstücke südlich der Borkener Straße oder östlich an der Lindenallee. Dennoch lässt sich die Bauweise hier ebenso wie im Umfeld als eine offene Bauweise beschreiben. Klare Baufluchten sind indes nicht identifizierbar. Hinsichtlich der Gestaltung der Dächer ist die Bebauung innerhalb des Planareals deutlich heterogener als im Umfeld, da neben geneigten Dachformen auch Flachdächer (FD) oder eine Mischung aus beidem vorherrscht.

Auf Basis der Bestandsanalyse ist erkennbar, dass sich das Plangebiet stark durch eine Heterogenität auszeichnet und einen Übergang zwischen den kleinteiligeren, aufgelockerten Baustrukturen im Osten und den größeren, stärker versiegelten gewerblichen Flächen und Baustrukturen im Westen darstellt. Mit Hilfe dieser Bestandserfassung ist es möglich, die Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der heute vorhandenen Bebauung zu treffen. Das heißt jedoch nicht,

dass der B-Plan Nr. 155 den Bestand nur wiedergibt und sichert, sondern er macht Aussagen dazu wie sich das Plangebiet zukünftig entwickeln soll – unter Berücksichtigung des Bestands.

6. Städtebauliche Konzeption

Im Folgenden wird die städtebauliche Konzeption vorgestellt, die zusammen mit den in Kap. 2 beschriebenen städtebaulichen Zielen der Planung des Bebauungsplans Nr. 155 zugrunde liegt. Sie ist auch geprägt von den umfangreichen Beteiligungsphasen der Eigentümer aus dem Gebiet. Diese Beteiligung war jedoch gekennzeichnet von unterschiedlichen Wünschen zwischen eher restriktiven und offensiven baulichen Entwicklung, insbesondere hinsichtlich der Höhenentwicklung von Gebäuden.

Die grundlegende städtebauliche Konzeption des B-Planes Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 128 bis 140“ ist es, den historisch gewachsenen städtebaulichen Bestand zu sichern und in einem städtebaulich vertretbaren Umfang weiter zu entwickeln. Da das Plangebiet bereits in großen Teilen bebaut und überwiegend versiegelt ist (s. Kap. 5), entspricht die städtebauliche Konzeption auch weitgehend dem Status-Quo. Die Erschließung erfolgt daher weiterhin über einen von der Borkener Straße abgehenden Stichweg mit einem Wendehammer am nördlichen Ende sowie über einen westlich das Plangebiet begrenzenden Wirtschaftsweg. Ebenso erfolgt die Ver- und Entsorgung über die bereits vorhandenen Systeme.

Das bebaute Gebiet soll in seiner Funktion als Übergangsbereich bzw. Pufferzone zwischen dem östlich angrenzenden Wohngebiet an der Lindenallee und den westlich angrenzenden Gewerbegebieten dienen und daher künftig als Mischgebiet weiterentwickelt werden. Somit wird das Plangebiet weiterhin durch Wohnbebauung und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe geprägt sein.

Einem ähnlichen Prinzip unterliegen auch die vorgesehenen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Dachgestaltung. Ausgehend von der kleinteiligeren Bebauung an der Lindenallee soll nach (Nord-)Westen eine höhere Bebauung und eine größer dimensionierte Gebäudekubatur ermöglicht werden, um an die größeren und gröberen Baustrukturen anzuknüpfen. Zum (nord-)östlichen Bereich des Plangebietes soll die Bebauung entsprechend in geringeren Dimensionen stattfinden, um an die

kleinteiligere Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung an der Lindenallee anzuschließen. Zur Borkener Straße hingegen wird wiederum eine geringfügig größere Bebauung als im nördlichen Plangebiet zugelassen, um ein – unter Berücksichtigung des Bestandes – möglichst einheitliches Ortsbild als Eingang nach Coesfeld zu schaffen. Aus diesem Grund werden die Dachformen dem Bestand und der im Umfeld befindlichen Bebauung entsprechend festgesetzt.

Aufgrund des bereits vorherrschenden hohen Versiegelungsgrades und der untergeordneten Funktion der (privaten) Grünflächen, sieht die zugrundeliegende Konzeption keine gesonderte Festsetzung von Grünflächen oder von der Bebauung freizuhaltenen Flächen vor. Stattdessen soll durch die großzügige Festsetzung von Baugrenzen, eine möglichst breite Ausnutzbarkeit der Grundstücke eröffnet werden.

Der voranstehend erörterten städtebaulichen Konzeption entsprechend wird das Plangebiet in insgesamt vier kleinere Bereiche untergliedert. Damit wird zum einem dem Bestandsschutz Rechnung getragen und zum anderen der Zielsetzung, eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung des Gebietes unter Berücksichtigung des Bestandes zu ermöglichen.

7. Festsetzungen

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation im Plangebiet und der beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung und Konzeption trifft der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

Die im Plangebiet vorhanden Grundstücke werden als Mischgebiete gem. § 6 BauNVO festgesetzt und unterliegen zusätzlich einer Feingliederung auf Basis des § 1 (4) und (5) BauNVO. Gem. § 6 (1) BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Plangebiet wird darüber hinaus in vier Mischgebiete (MI) untergliedert: MI 1, MI 2, MI 2* und MI 3.

• Allgemein zulässige Nutzungen

In den oben aufgeführten MI sind allgemein Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche,

kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 (2) Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO zulässig. In dem mit MI 3 gekennzeichneten Bereich sind außerdem auch Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig.

Damit wird der in § 6 (1) BauNVO beschriebene Zweck der Mischung aus Wohnen und gewerblicher Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört gewahrt. Mit den allgemein zugelassenen Nutzungen wird außerdem der Bestand planungsrechtlich gesichert und Entwicklungsspielräume offengehalten, die auch jetzt schon auf Basis des § 34 BauGB bestehen würden. Somit wird dem Wohnbedürfnis und dem Bedarf an der Sicherung und Schaffung von Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen in Coesfeld entsprochen.

Da sich der mit MI 3 gekennzeichnete Bereich unmittelbar an der Borkener Straße befindet, eignet er sich im besonderen Maße für Schank- und Speisewirtschaften oder Beherbergungsbetriebe, z.B. aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit und der unmittelbaren Einsehbarkeit für potenzielle Laufkundschaft. Der in dem Bereich bestehende gastronomische Betrieb wird darüber hinaus planungsrechtlich gesichert.

- **Ausnahmsweise zulässige Nutzungen**

Um die Entwicklung des Gebietes nicht zu stark einzuschränken und auch möglichen künftigen Bedarfen noch Rechnung zu tragen, wird im gesamten Baugebiet ausnahmsweise Einzelhandel zugelassen. Dabei darf die Schwelle zur Großflächigkeit nicht überschritten werden, was ab einer Verkaufsfläche von 800 m² der Fall ist². Daneben dürfen lediglich sog. „nicht zentrenrelevante Sortimente“ gemäß der „Coesfelder Liste“³ als Hauptsortiment gehandelt werden, sog. Randsortimente werden von dieser Regelung nicht erfasst. Ziel dabei ist es, eine verbrauchernahe Versorgung der Coesfelder Bevölkerung zu ermöglichen und die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen in dem Gebiet städtebaulich verträglich zu sichern bzw. die Weiterentwicklung städtebaulich wünschenswert zu steuern. Um die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgeführten und zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche Coesfelds zu sichern, wird der Einzelhandel daher auf eine Verkaufsfläche von max. 800 m² sowie auf nicht zentrenrelevante Sortimente beschränkt. Damit wird sichergestellt, dass

² BVerwG, Urt. v. 24.11.2005 – BVerwG 4 C 10.04

³ Stadt + Handel 2011: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Coesfeld. Dortmund, S. 145-148

keine Kaufkraft aus der Innenstadt oder den anderen zentralen Versorgungsbereichen abgezogen wird.

In den mit MI 1, MI 2 und MI 2* gekennzeichneten Bereichen sind darüber hinaus auch Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig, sofern durch einen gesonderten Immissionsschutznachweis und durch eine verkehrstechnische Untersuchung die Unbedenklichkeit der Anlieger:innen des Stichweges und des westlich den Planbereich begrenzenden Wirtschaftsweges sichergestellt werden. Das bedeutet, dass in der Baugenehmigung nachgewiesen werden muss, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 für Mischgebiete eingehalten werden und dass das durch das Vorhaben induzierte Verkehrsaufkommen nicht zu einer so starken Verkehrsbelastung führt, dass die Sicherheit der Anlieger:innen am Stichweg und am Wirtschaftsweg nicht mehr gewährleistet ist. Mögliche städtebauliche Spannungen, z.B. in Form eines hohen Verkehrsaufkommens auf dem Stichweg oder auf dem das Plangebiet begrenzenden Wirtschaftsweg können dadurch vermieden werden. Sowohl der Stichweg als auch der Wirtschaftsweg weisen keine separaten Gehwege auf, sodass die Sicherheit der dort wohnenden und arbeitenden Bevölkerung sichergestellt werden muss. Weiterhin soll durch ein Immissionsgutachten sichergestellt werden, dass der Schutz der angrenzenden reinen Wohnbebauung an der Lindenallee gewahrt bleibt. Es wird zudem eine Priorisierung auf den vorderen Bereich entlang der Borkener Straße erreicht, der sich wegen der günstigen Lagebedingungen (s.o.) für derartige Betriebstypen in einem höheren Maße eignet.

Da sich der Bereich MI 3 unmittelbar an der Borkener Straße befindet und damit für Tankstellen verkehrsgünstig gelegen ist, werden diese dort ausnahmsweise zugelassen. Hierzu ist es jedoch erforderlich, in einem Bauantrag die immissionsschutzrechtliche Unbedenklichkeit nachzuweisen, sodass sichergestellt wird, dass keine über das Maß hinausgehende Immissionen zu erwarten sind. Tankstellen sind insofern dann ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 für Mischgebiete eingehalten werden. Da dies auf Basis des § 34 BauGB ohnehin bereits zulässig wäre („faktisches Baugebiet“ nach § 34 (2) BauGB i.V.m. § 6 (2) BauNVO), wird das bestehende Baurecht mit dem B-Plan in einem städtebaulich vertretbaren Maß festgeschrieben.

- **Nicht zulässige Nutzungen**

Im gesamten Plangebiet sind Vergnügungsstätten gem. §§ 6 (2) Nr. 8 und 6 (3) BauNVO nicht zulässig. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten wird sichergestellt, dass kein Trading-Down-Prozess eingeleitet wird, der sich negativ auf das Baugebiet, das nähere Umfeld und die Eingangssituation in die Stadt Coesfeld auswirken würde. Insbesondere im zu der Borkener Straße rückwertig gelegenen Bereich wird die Gefahr gesehen, dass sich Angsträume aufgrund einer vermehrten Ansiedlung von Vergnügungsstätten herausbilden können. Denn diese Bereiche grenzen unmittelbar an den unbebauten Außenbereich an und sind von der Borkener Straße aufgrund der vorhandenen Bebauung nur schwer einzusehen. Ferner ist mit Vergnügungsstätten häufig eine Verkehrserzeugung verbunden, die v.a. in den Abend- und Nachtstunden unverträglich sein kann. Daher sind hier bodenrechtliche Spannungen auch auf die östlich angrenzende reine Wohnbebauung der Lindenallee zu erwarten.

Darüber hinaus werden auch Gartenbaubetriebe (§ 6 (2) Nr. 6 BauNVO) im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Hintergrund dieses Ausschlusses ist, dass sich Gartenbaubetriebe auf Grund ihrer üblichen Dimension nicht in das städtebauliche Erscheinungsbild der gewachsenen Baustrukturen einfügen. Dies gilt auch für Tankstellen, die im zur Borkener Straße rückwertigen Bereich (MI 1, MI 2 und MI 2*) nicht zulässig sind. Tankstellen sind in diesen Bereichen auch deshalb ausgeschlossen, um das Verkehrsaufkommen im rückwertigen Bereich gering zu halten. Wie bereits beschrieben soll damit u.a. das Verkehrsaufkommen reduziert und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sichergestellt werden, da die Erschließungswege keine Gehwege aufweisen.

- **Fremdkörperfestsetzung**

In dem mit MI 2* bezeichneten Bereich (tlw. Flurstück 243, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 36) befindet sich heute ein Kabel- und Montagebauunternehmen (ein Betriebsgebäude inkl. angebautem Lagergebäude, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf dem Dach des Betriebsgebäudes, ein Lagerplatz mit Stellplätzen für Kraftfahrzeuge). Von Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Coesfeld wird der Betrieb als unverträglich eingestuft, da er das Wohnen wesentlich stören kann. Der Betrieb ist somit nicht vereinbar mit dem in § 6 (1) BauNVO geregelten Zweck eines Mischgebietes und daher planungsrechtlich nicht zulässig. Der Betrieb ist seit nunmehr über 30 Jahren an

diesem Ort ansässig, städtebauliche Spannungen sind bislang nicht bekannt und werden daher bei gleicher Betriebsführung auch nicht erwartet. Vor diesem Hintergrund und auf Grund der Bedeutung und des besonderen Schutzes des Eigentums, das grundgesetzlich in Art. 14 GG verankert ist, sowie mit dem Ziel, vorhandene Arbeitsplätze zu erhalten und die lokale Wirtschaft zu stärken, soll der Betrieb über eine Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 (10) BauNVO in seiner heutigen Form über den passiven Bestandsschutz hinaus gesichert werden. Darüber hinaus sollen in einem städtebaulich verträglichen Maß und unter Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit der östlich angrenzenden Wohnbebauung der Lindenallee Erweiterungen und Änderungen planungsrechtlich ermöglicht werden, um den Fortbestand des Betriebes inkl. der damit verbundenen Arbeitsplätze sicherzustellen. Um eine unzulässige Ausnutzung dieser Sonderregelung zu vermeiden, ist die Festsetzung beschränkt auf die oben benannten baulichen Anlagen und ihre Nutzung. Mit einer Nutzungsänderung entfällt diese Regelung und es gelten fortan die Regelungen des MI 2. Des Weiteren ist über die Abgrenzung und Bemaßung in der zeichnerischen Festsetzung eindeutig geregelt, auf welchen Bereich sich die Fremdkörperfestsetzung bezieht, eine Erweiterung (Anbau o.Ä.) des Betriebes außerhalb des als MI 2* bezeichneten Bereiches ist nur dann möglich, wenn das Vorhaben den für MI 2 festgesetzten Regelungen entspricht. Die Abgrenzung ergibt sich aus der aktuellen Lage und Dimension der baulichen Anlagen, die in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit zu schützenden Kabel- und Montagebauunternehmen stehen.

Entsprechend der zuvor aufgeführten Gründe ist die Erneuerung der bezeichneten baulichen Anlagen gemäß Festsetzung 1.2 allgemein zulässig. Änderungen und Erweiterungen der oben aufgeführten baulichen Anlagen sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn im Bauantrag über ein Immissionsschutzgutachten nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz sichergestellt ist und keine schädlichen Umweltauswirkungen durch die baulichen Anlagen und deren Nutzung auf die angrenzenden Nutzungen zu erwarten sind. Weiterhin muss dargelegt werden, dass an den Grenzen des MI 2* ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts (22:00 – 06:00 Uhr) und an Samstagen, Sonn- und Feiertagen und zu allen übrigen Zeiten von 60 dB(A) nicht überschritten wird. Somit wird die Verträglichkeit des Betriebes in einem Mischgebiet sichergestellt.

2. Maß der baulichen Nutzung

• Höhe der baulichen Anlagen

Im B-Plan ist die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (1) und (2) und 18 BauNVO festgesetzt. Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden in den mit MI 1 und MI 3 bezeichneten Gebieten in Bezug auf die Oberkante (OK) der baulichen Anlagen festgesetzt, in MI 2 und MI 2* wird die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen in Bezug auf die OK bei Flachdächern (FD) oder die Firsthöhe (FH) bei geneigten Dachformen festgesetzt. Die festgesetzten Höhen werden dabei jeweils in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, wodurch ein eindeutiger Bezugspunkt und somit eindeutige Höhenvorgaben definiert werden. Die OK definiert sich dabei über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage, die FH über die oberste Kante eines Daches. Im gesamten Plangebiet wird über die getroffenen Festsetzungen sichergestellt, dass eine Baukörperhöhe von 10,00 m (in MI 1 und MI 3 = max. 91,00 m ü. NHN, in MI 2 und MI 2* = max. 91,50 m ü. NHN) nicht überschritten wird. Somit wird ein Entwicklungsspielraum eingeräumt und zugleich das vorhandene Ortsbild, das ebenfalls Gebäudehöhen von bis zu max. 10,00 m aufweist, erhalten bzw. weitergeführt.

Im zur Borkener Straße rückwertig liegenden Bereich MI 2 und MI 2* werden lediglich bauliche Anlagen mit geneigten Dachformen in einer Höhe von bis zu 10,00 m (FH = max. 91,50 m ü. NHN) zugelassen, wohingegen für bauliche Anlagen mit einem Flachdach eine max. Höhe von 8,50 m (OK = max. 90,00 m ü. NHN) zugelassen wird. Ergänzend wird die Traufhöhe (TH) bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach auf max. 7,00 m (88,50 m ü. NHN) begrenzt. Die TH wird definiert durch den Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Beschränkung baulicher Anlagen mit flachem Dach auf eine geringere Höhe als solche mit einem geneigten Dach liegt darin begründet, dass erstere auch bei selbiger Höhe aufgrund ihrer Kubatur eine andere städtebauliche Wirkung entfalten und wuchtiger wirken als zuletzt genannte bauliche Anlagen. Im Wohngebiet an der Lindenallee sind lediglich gering dimensionierte bauliche Anlagen mit geneigten Dachformen vorhanden, daher ist diese Regelung dafür geeignet, unter Berücksichtigung von weiteren Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende bauliche Anlagen, einen fließenden Übergang zu den größeren baulichen Strukturen im Westen sicherzustellen.

Weiterhin wird für alle bauliche Anlagen im Plangebiet ein Überschreiten der jeweils festgesetzten max. Gebäudehöhen um bis zu 2,00 m für technisch erforderliche und untergeordnete Bauteile ausnahmsweise zugelassen, da sich hierdurch keine städtebaulichen Spannungen (z.B. auf das Ortsbild) erwarten lassen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

- **Anzahl der Vollgeschosse**

Im gesamten Plangebiet wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass sich mögliche künftige Vorhaben innerhalb des Gebietes in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen bewegen und das Ortsbild gewahrt bleibt, welches v.a. durch ein bis zweigeschossige Gebäude gekennzeichnet ist. Mit der Festsetzung von max. zwei Vollgeschossen wird darüber hinaus ein ausreichender Entwicklungsspielraum eingeräumt. Dies gilt umso mehr, als dass durch den § 2 (6) BauO NW gilt: *„Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist **nur dann ein Vollgeschoss**, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über **mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat**“*. Damit sind sog. Staffelgeschosse auch oberhalb von zwei Vollgeschossen möglich, wobei durch die Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen (s.o.) ein städtebaulich vertretbarer Rahmen eingehalten wird.

3. Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

- **GRZ**

„Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind“ (§ 19 (1) BauNVO). Zur Ermittlung der GRZ müssen alle baulichen Anlagen eingerechnet werden, also neben Hauptgebäuden auch die Zufahrten, Garagen und Stellplätze, Nebenanlage i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Beispiel: Bei einer GRZ von 0,6 dürfen also *nur 60 % des Baugrundstücks überbaut bzw. unterbaut* werden.

Um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine möglichst hohe Ausnutzung der festgesetzten Bauflächen zu ermöglichen, wird in den festgesetzten Mischgebieten eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Damit wird dem in § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswert für Mischgebiete entsprochen.

- **GFZ**

„Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind“ (§ 20 (2) BauNVO). Zur Ermittlung der GFZ müssen die Außenmaße der Gebäude in allen Vollgeschossen nach § 2 (6) BauO NW addiert werden. Vereinfachtes Beispiel: Bei einer GFZ von 1,2 und einem Grundstück von 400 m² dürfte *Summe der Fläche aller Vollgeschosse* max. 480 m² betragen (= 120 % der Grundstücksfläche).

Die zulässige GRZ wird ebenfalls gem. der in § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswerte für Mischgebiete auf 1,2 festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass sich die künftige Entwicklung verträglich in das Ortsbild einfügt und zugleich eine möglichst große Flexibilität ermöglicht wird.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im vorliegenden Fall durch eine Baugrenze klar definiert. Gem. § 23 (3) BauNVO ist somit der Teil der Baugrundstücke umgrenzt, auf dem das zulässige Maß der baulichen Nutzung realisiert werden darf, den also Gebäude oder Gebäudeteile grundsätzlich nicht überschreiten dürfen. Sofern nicht anders festgesetzt, dürfen Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Ausnahmen sind zudem bei geringfügigem Überschreiten möglich.

Um im Sinne der Innenentwicklung (s. Kap. 2) eine möglichst große Ausnutzbarkeit und Flexibilität der Baugrundstücke zu gewährleisten, werden die Baugrenzen im B-Plan großzügig festgesetzt und Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen auch außerhalb dieser zugelassen. Dabei ist aufgrund der festgesetzten Bauweise (s. weiter hinten) und der einzuhaltenden Abstandsflächen gem. § 6 BauO NW weiterhin sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl im Plangebiet als auch in den angrenzenden Bereichen gewahrt bleiben.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an den bestehenden Gebäudefluchten, um eine einheitliche Gestaltung des Straßenbildes im Plangebiet zu sichern und den Eigentümern weiterhin ausreichend Entwicklungsspielraum zu bieten. Die Baugrenzen werden dabei so festgelegt, dass der erforderliche Mindestabstand (nach § 6 BauO NRW) von 3 Metern zu den angrenzenden Grundstücken immer eingehalten wird. Entlang der Borkener Straße wird die Baugrenze in einem Abstand von 5 Metern zur

Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um eine einheitliche bauliche Entwicklung mit einem ausreichenden Abstand zur Borkener Straße in diesem Bereich zu sichern.

5. Bauweise

• Offene Bauweise

Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB wird in den Bereichen MI 2, MI 2* und MI 3 eine offene Bauweise nach § 22 (1) BauNVO festgesetzt. Es dürfen nur Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand gem. § 6 BauO NW errichtet werden, die im Übrigen eine Länge von max. 50 m aufweisen dürfen, wodurch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der dort lebenden Bevölkerung sichergestellt werden.

• Abweichende Bauweise

Um eine möglichst große Flexibilität bei der Errichtung von Betriebshallen und sonstigen Produktionsstätten im Bereich MI 1 zu eröffnen, wird eine abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO festgesetzt, in der in einer grundsätzlich offenen Bauweise auch Baukörper von über 50 m Länge zulässig sind. Die Überschreitung der max. zulässigen Gebäudelänge von 50 m muss dabei betriebs- oder produktionsbedingt sein. Darüber hinaus müssen auch weiterhin die seitlichen Grenzabstände gem. § 6 BauO NW gewahrt bleiben. Der damit eingeräumte Entwicklungsspielraum für gewerbliche Anlagen wird aufgrund der Grenzsituation zur westlich anschließenden reinen Gewerbenutzung als städtebaulich verträglich eingestuft.

6. Örtliche Bauvorschriften / bauliche Gestaltung

Gestalterische Vorgaben für die Entwicklung der Mischgebiete beschränken sich auf die Regelungen zur Dachform und Dachneigung sowie zur Anordnung und Größe von Werbeanlagen.

• Dachformen und Dachneigung

Den Zielen entsprechend, das Plangebiet als Übergang zwischen den gewerblichen Baustrukturen im Westen und der Wohnbebauung im Osten weiterzuentwickeln und zugleich ein harmonisches Ortsbild als Eingang nach Coesfeld zu erhalten und zu sichern, enthält der B-Plan gestalterische Vorgaben zur Dachneigung und zur Dachform. Die Festsetzungen werden dabei unter Berücksichtigung des Bestandes und möglicher Erweiterungs-/Änderungswünsche der Eigentümer:innen getroffen. Da das Ortsbild überwiegend durch geneigte Dachformen geprägt ist, im Plangebiet jedoch

auch Flachdächer vorhanden sind, durch die eine effizientere Gebäudeausnutzung v.a. für gewerbliche Zwecke ermöglicht wird, sind künftig nur bauliche Anlagen mit einem Flachdach (FD), einem Satteldach (SD) oder einem Walmdach (WD) zulässig. Darüber hinaus wird eine Dachneigung von bis zu max. 50° vorgegeben, wobei die Dachneigung der jeweiligen Hauptdachflächen gleich sein muss. Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO oder Garagen und Carports sind aufgrund ihrer geringen städtebaulichen Wirkung auf das Ortsbild hiervon ausgeschlossen.

Um eine möglichst große, zugleich städtebaulich vertretbare Flexibilität einzuräumen, sind Mischformen aus den o.g. Vorgaben zur Dachform zulässig, sofern die jeweiligen Beschränkungen der Höhe der baulichen Anlage (s. Maß der baulichen Nutzung) sowie die vorangestellten Vorgaben zur Dachneigung nicht überschritten werden.

- **Werbeanlagen**

Werbeanlagen werden auf eine Größe von bis zu 10 m² beschränkt und sind lediglich an der Stätte der Leistung zulässig, wodurch Fremdwerbung ausgeschlossen wird. Darüber hinaus dürfen freistehende Werbeanlagen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Freistehende Werbeanlagen sind darüber hinaus lediglich in einer Höhe von bis zu max. 5,00 m (MI 1 und MI 3 = max. 86 m ü. NHN; MI 2 und MI 2* = max. 86,50 m ü. NHN) zulässig. Im Falle von Fahnenmasten darf die festgesetzte Höhe ausnahmsweise um bis zu max. 2,00 m überschritten werden, wenn das Banner der Fahne max. 5,00 m² groß ist, da sich derartige Werbeanlagen weniger stark auf das Ortsbild auswirken, als Werbeanlagen in Form von massiven Baukörpern (z.B. Werbetafeln, Pylone o.Ä.). Werbeanlagen oberhalb der festgesetzten OK und FH der baulichen Anlagen sind unzulässig.

Durch die Festsetzungen zur Ausgestaltung und Lage der Werbeanlagen wird sichergestellt, dass das Ortsbild nicht in einem unverträglichen Maße beeinträchtigt wird. Da das Gebiet sowohl dem Wohnen, aber auch der gewerblichen Nutzung dient, wird darüber hinaus dem Bedürfnis Rechnung getragen, auf eigens erbrachte Dienstleistungen oder eigens verkaufte / produzierte Waren hinzuweisen. Die Beschränkung der Werbeanlagen hinsichtlich Größe und Abmessung wurden in Bezug auf den Bestand und die Situation um Umfeld festgesetzt.

8. Erschließung, Verkehrliche Auswirkungen der Planung

Verkehrliche Auswirkungen, auf die im Rahmen der Planung reagiert werden müssten, sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten, da mit dieser in Bezug auf den Verkehr keine wesentlichen Veränderungen bzw. nur marginale Veränderungen einhergehen (keine Veränderungen der Verkehrsflächen geplant). Darüber hinaus wird für die Bereiche, für die potenziell negative verkehrliche Auswirkungen durch bestimmte Betriebstypen entstehen könnten, eine gesonderter Nachweis zur verkehrlichen Unbedenklichkeit im Rahmen des Bauantrages gefordert. Es wird zudem lediglich eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke im Plangebiet ermöglicht, wodurch eine geringfügige Zunahme des motorisierten Individualverkehrs zu erwarten ist. Städtebauliche Probleme sind aufgrund der möglichen voraussichtlich marginalen Zunahme des Verkehrs jedoch nicht zu erwarten.

9. Anbindung Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Telekommunikation, Gas-, Strom-, Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit den erforderlichen Medien (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze bzw. die vorhandenen Systeme und ist damit grundsätzlich gegeben.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebietes anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers erfolgt wie bisher über das bestehende Kanalisationsnetz. Da mit der Planung keine wesentliche Veränderung des Versiegelungsgrades im Plangebiet vorbereitet wird, sind negative Auswirkungen auf die Entwässerungssituation nicht zu erwarten.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung im Plangebiet erfolgt durch das von der Stadt Coesfeld beauftragte Entsorgungsunternehmen. Aufgrund der Planung sind keine Veränderungen in Bezug auf die Abfallentsorgung zu erwarten.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ (2008) Abschnitt 5 Grundschatz i.V.m. Tabelle 1 des Arbeitsblattes für die im B-Plan festgesetzten Flächen (Annahme: Mischgebiet mit > 1 Vollgeschossen und mittleren Gefahr der Brandausbreitung) eine Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschezit von zwei Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung wird durch die Stadt Coesfeld im Rahmen des Grundschatzes sichergestellt.

10. Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten: Innerhalb des Plangebietes sind im städtischen Altlastenkataster keine Altlasten aufgeführt, sodass keine Altlasten im Plangebiet zu erwarten sind.

Kampfmittelvorkommen: Grundsätzlich kann eine Beeinflussung des Plangebietes durch Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden, sodass Erdarbeiten mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen sind. Vor Baubeginn ist das Gebiet auf Kampfmittel zu prüfen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

11. Umweltbelange

Die im B-Plan Nr. 155 getroffenen Vorgaben zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur Gestaltung der Dächer bzw. der Werbeanlagen entsprechen weitgehend dem Bestand. Aufgrund der Planung sind daher nur marginale Veränderungen in Bezug auf Umwelt zu erwarten. Es wurde geprüft, ob aufgrund der Planung negative Auswirkungen auf die folgenden Schutzgüter zu erwarten sind:

- Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt,
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Boden / Fläche
- Wasser,
- Luft und Klima,
- Landschaft,
- Kultur und sonstige Sachgüter,
- Mögliche Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen,

- Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern.

11.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind unterschiedliche Belange (wie z.B. Freizeit und Erholung, Lärmschutz o.ä.) zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten.

Thematik Freizeit und Erholung

Das Gebiet ist bereits jetzt schon fast vollständig versiegelt und in großen Teilen bebaut. Ebenso wird es bereits zu gewerblichen Zwecken, die das Wohnen nicht wesentlich stören, und zum Wohnen genutzt. Relevante Erholungsfunktionen (Grünanlagen o.Ä.) bestehen daher nicht im Gebiet. Relevante Erholungsfunktionen im Umfeld (z.B. der nördlich angrenzende Freiraum) werden durch die Planung nicht berührt.

Thematik Immissionsschutz

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 B-Plans Nr. 155 sind keine negativen Veränderungen diesbezüglich zu erwarten.

Thematik Lärmschutz

Eine wesentliche planbedingte Zunahme des Verkehrslärms für Grundstücke innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist aufgrund der Planung des B-Plans Nr. 155 nicht zu erwarten, da mit der Planung keine wesentlichen Veränderungen in Bezug auf die verkehrliche Situation des Plangebietes verbunden sind und hierzu keinerlei Regelungen enthält.

Mit dem B-Plan wird ein Mischgebiet festgesetzt, in dem lediglich das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe zulässig ist. Das Gebiet ist bereits in großen Teilen bebaut und zeichnet sich durch ebendiese Mischung aus. Daher bestehen jetzt schon

Baurechte auf Basis des § 34 (2) BauGB, nach denen das Gebiet als Mischgebiet einzustufen und Vorhaben nach der Eignung in diesen Baugebietstyp zu beurteilen sind. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „Mischgebiet“ verändert die bestehende Situation daher nicht. Vielmehr ist davon auszugehen, dass durch Einschränkung der sonst gem. § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzung in einem Mischgebiet eine geringere Lärmbelastung eintreten wird.

Darüber hinaus besteht die besondere Bedeutung eines Mischgebietes in der gegenseitigen Rücksichtnahme. Das bedeutet, dass der Wohnbevölkerung zwar eine höhere Lärmbelastung zugemutet wird, zugleich jedoch auch sichergestellt wird, dass lediglich solche gewerblichen Nutzungen im Plangebiet zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es ist insofern davon auszugehen, dass sich eine Zunahme des Gewerbelärms in einem noch vertretbaren Rahmen bewegen wird und weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

11.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Wie bereits dargestellt worden ist (s. Kap. 5) ist das Plangebiet fast vollständig bebaut und weist einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Wie die nachstehenden Luftbilder aus den Jahren 2006 bzw. ca. 1988-1994 zeigen, besteht die Bebauung in ihrer heutigen Form nahezu vollständig seit mindestens über 15 Jahren, mehrheitlich sogar seit über 25 Jahren. Lediglich im Nordosten sind 2019 zwei neue Wohngebäude hinzugekommen (s. Kap. 2). Ebenso lässt sich entnehmen, dass die Mehrheit der heute im Plangebiet vorhandenen Bäume nicht älter als 25 Jahre ist. Auf Basis der historischen Entwicklung, des geringen Anteils unversiegelter Flächen und der baulichen Vorprägung des Bestandes, ist nicht davon auszugehen, dass das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt erheblich betroffen sind. Auch hinsichtlich der Lage am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft im Norden des Plangebietes wird nicht davon ausgegangen, dass das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt erheblich betroffen ist. Denn wie den nachfolgenden Luftbildern zu entnehmen ist, unterliegen die Ackerflächen schon seit mehreren Jahrzehnten einer intensiven Bewirtschaftung. Die ökologische Wertigkeit dieser Ackerflächen lässt sich daher als gering einstufen. Die

Bebauungsplanung wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf die lokalen Populationen planungsrelevanter und sonstiger geschützter Tierarten haben.

Im Übrigen gelten die gesetzlich vorgeschriebenen Regelungen für die Fälle, in denen in Zukunft Veränderungen an den Gebäudebeständen zur Betroffenheit von geschützten Vogelarten oder potentiellen Fledermausquartieren führen können.

Abb. 5: Luftbild vom Plangebiet aus dem Jahr 2006



Quelle: Stadt Coesfeld

Abb. 6: Luftbild Plangebiet (ca. 1988-1994)



Quelle: GEObasis.NRW 2020

11.3 Schutzgut Boden / Fläche

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches von Coesfeld. Durch die bereits vorhandene Bebauung sind die Böden im Planungsgebiet bereits heute zu größeren Teilen versiegelt. Wie voranstehend aufgezeigt, besteht der heutige Versiegelungsgrad bereits seit ca. 25 Jahren, mindestens jedoch seit ca. 15 Jahren. Daher haben durch den B-Plan Nr. 155 überplanten Flächen bereits ihre bodenrechtliche Schutzbedürftigkeit verloren. Eine bedeutende Zunahme von versiegelten Flächen im Vergleich zum Status-quo durch die Planung ist zudem nicht zu erwarten (bereits heute dürfen nach § 34 BauGB entsprechende Flächen versiegelt werden). Künftige Auswirkungen der Bebauung auf die nördlich angrenzenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Ackerflächen sind ebenfalls nicht ersichtlich. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind daher bezogen auf das Schutzgut Boden nicht erforderlich (Informationen zur Thematik Altlasten siehe Kap. 10).

11.4 Schutzgut Wasser

Thematik Oberflächengewässer / Hochwasserschutz

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, sodass mit der Planung keinerlei Veränderungen diesbezüglich zu erwarten sind.

Thematik Grundwasserschutz

Im Planbereich und seinem Umfeld befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Trinkwasserschutzzonen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind bezogen auf die Thematik Grundwasserschutz nicht erforderlich.

Thematik Versickerung / Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entsorgung des im Plangebietes anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers erfolgt wie bisher über das bestehende Kanalisationsnetz. Da mit der Planung keine wesentliche Veränderung des Versiegelungsgrades im Plangebiet vorbereitet wird, sind negative Auswirkungen auf die Entwässerungssituation nicht zu erwarten. Ungeachtet dessen wird aufgrund möglicher Starkregenereignisse ein Hinweis zum Überflutungsschutz auf der Planzeichnung vermerkt (siehe Kapitel 13).

11.5 Schutzgut Luft und Klima

Ausgeprägte Kaltluftentstehungsbereiche oder Flächen, die als bedeutende Frischluftproduzenten fungieren sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

11.6 Schutzgut Landschaft

Die Landschaft des Planungsgebietes ist aufgrund seiner Lage innerhalb des Siedlungsbereiches überwiegend bebaut und deutlich vorbelastet. Freiflächen, die besonders schützenswert wären, liegen im Planungsgebiet nicht vor. Das Plangebiet ist bereits deutlich vorgeprägt, sodass darüber hinaus 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.

11.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind in der Denkmalliste der Stadt Coesfeld keine Denkmäler eingetragen und keine erhaltenswerten Gebäude bekannt. Weitergehende Regelungen bzw. Festsetzungen zur Sicherung denkmalrechtlichen Belange im Rahmen des B-Plans Nr. 155 sind daher nicht erforderlich. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass möglicherweise Einrichtungen von archäologischem Interesse im Plangebiet vorliegen könnten wird ein entsprechender Hinweis (siehe Kapitel 13) auf der Planzeichnung vermerkt.

11.8 Mögliche Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen

Thematik Störfallbetriebe

Die Ansiedlung von Störfallbetrieben (gem. Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) ist nach den Festsetzungen des B-Plans Nr. 155 nicht zulässig, da lediglich das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe zulässig ist. 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), 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 über 2 km entfernten Lage sind keine Umweltauswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten. Zusätzliche Maßnahmen zur Verminderung oder Verhinderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen vor schweren Unfällen oder Katastrophen, die im Rahmen des B-Plans festgesetzt werden müssten, werden nicht für erforderlich gehalten.

11.9 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

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.

12. Flächenbilanz

Gesamtfläche	27.998 m ²	(100,0 %)
davon:		
- Mischgebiet	27.231 m ²	(97,3 %)
o versiegelt (GRZ 0,6)	16.339 m ²	
o unversiegelt	10.892 m ²	
- Öffentliche Verkehrsfläche	767 m ²	(2,7 %)

13. Sonstige Belange / Hinweise

Hinweis auf Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können 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. Die Entdeckung von Bodenfunden ist gemäß Denkmalschutzgesetz der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalschutzbehörde und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW). Erste Erdbewegungen sind 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.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke 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. Dies betrifft auch die Kosten der archäologischen Maßnahme (§ 29 DSchG NW).

Hinweis auf Überflutungsschutz

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

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Die Stadt haftet nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt hervorgerufen werden. Sie haftet auch nicht für Schäden, die dadurch entstehen, dass die vorgeschriebenen Rückstausicherungen nicht vorhanden sind oder nicht ordnungsgemäß funktionieren (§ 19 Abs. 3 Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld).

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. Alle weiteren Zutrittsöffnungen sind gegen Überflutung bzw. drückendes Wasser zu sichern.

Hinweis auf Kampfmittelvorkommen

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn von Bauvorhaben mit Bodeneingriff ist das Grundstück daraufhin zu prüfen. Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst, die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Hinweis auf Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht gem. § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde

anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

Hinweis zum Artenschutz

Im Plangebiet sind die Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Artenschutz zu beachten.

Zur Vermeidung der Tötung von Individuen der europäischen Vogelarten sind Gehölzfällungen in Anlehnung an die gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) Satz 1 BNatSchG außerhalb der Brutzeit, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen.

Hinweis Klimaschutz / Klimaanpassung

Mit Bezug auf das am 08.11.2018 beschlossene „Integrierte Klimaschutz – und Klimaanpassungskonzept der Stadt Coesfeld“ werden gemäß Beschluss des Rates der Stadt Coesfeld vom 23.05.2019 Hinweise (Empfehlungen, keine verbindlichen Vorgaben) im Bereich Energieeffizienz und Klimaschutz, Pflanzempfehlungen, Außenanlagengestaltung und Insektenfreundliche Beleuchtung in den vorliegenden B-Plan aufgenommen (Details siehe Planzeichnung).

Hinweis Einsichtnahme 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.

14. Gutachten, Fachbeiträge

Für diesen Bebauungsplan Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 128 bis 140“ werden folgende Gutachten bzw. Fachbeiträge verwendet und sind damit Bestandteil der Begründung:

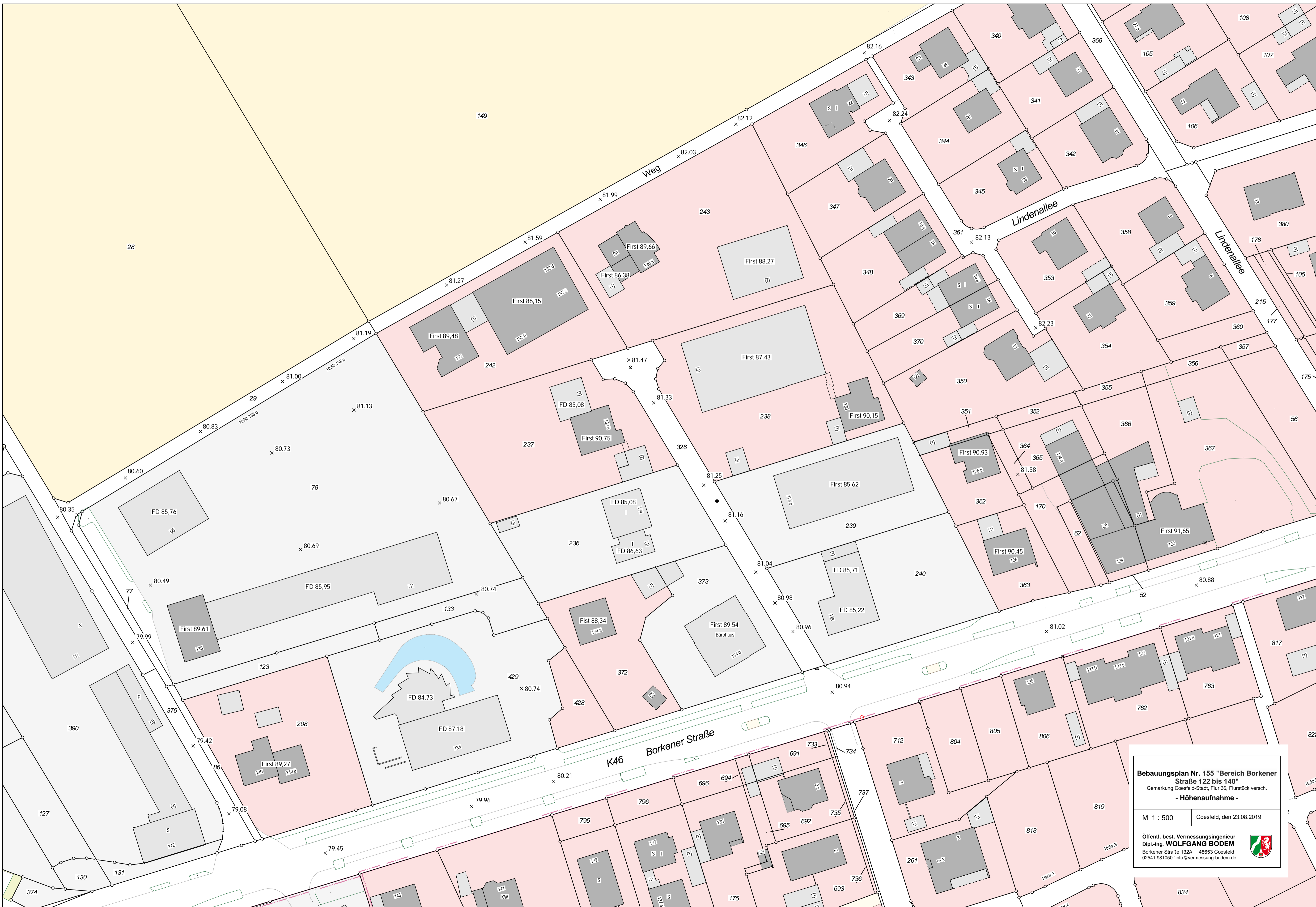
- Höhenaufnahme Bebauungsplan Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 128 bis 140“ (vom 23.08.2019, Urheber: Öffentl. best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Wolfgang Bodem)

Aufgestellt Januar 2022

Stadtverwaltung Coesfeld / Fachbereich 60 - Planung, Bauordnung, Verkehr

Die Bürgermeisterin

i.A. Cedric Türkal, M.Sc.



Bebauungsplan Nr. 155 "Bereich Borkener Straße 122 bis 140"
 Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 36, Flurstück versch.
- Höhenaufnahme -

M 1 : 500 | Coesfeld, den 23.08.2019

Öffent. best. Vermessungsingenieur
 Dipl.-Ing. **WOLFGANG BODEM**
 Borkener Straße 132A - 48653 Coesfeld
 02541 981050 info@vermessung-bodem.de

