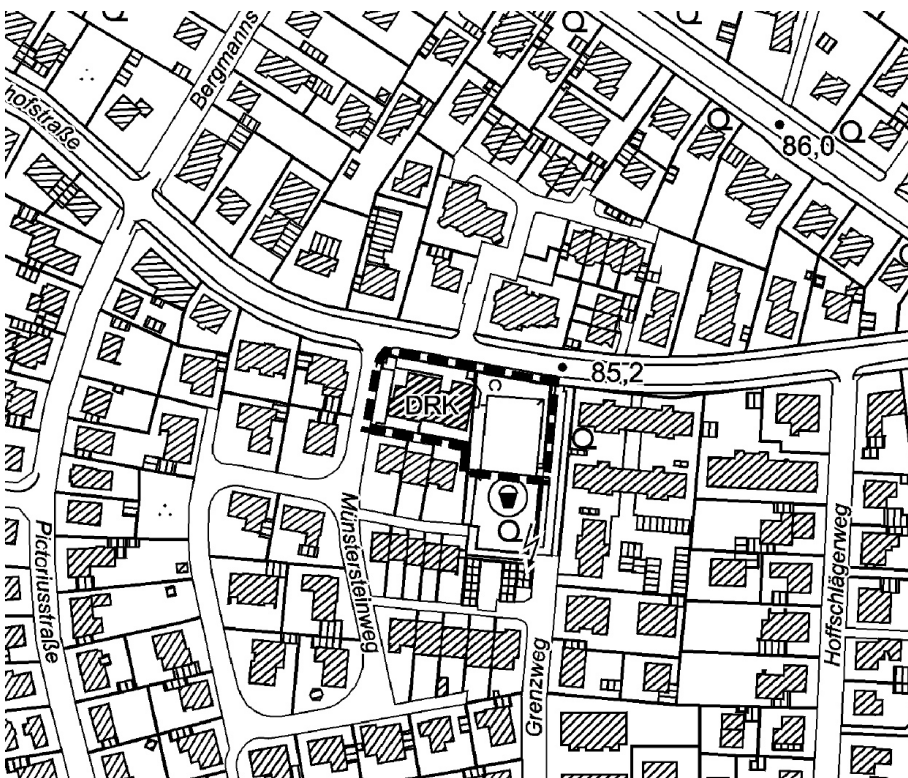


**Bebauungsplan Nr. 30a**  
**„Sondergebiet Geschäftsstelle**  
**DRK-Kreisverband“**

Begründung  
- Entwurf -

Verfahren gem. § 13a BauGB

Stadt Coesfeld



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Planverfahren	4	
1.4	Derzeitige Situation	5	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>7</b>	
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>8</b>	
3.1	Art der baulichen Nutzung	8	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9	
3.2.1	Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen	9	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	9	
3.3	Bauweise und überbaubare Flächen	9	
3.4	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	10	
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>10</b>	
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft / Freiraum</b>	<b>10</b>	
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	10	
5.2	Eingriffsregelung	11	
5.3	Artenschutz	11	
5.3.1	Bestandsbeschreibung	12	
5.3.2	Potentiellies Arteninventar	13	
5.3.3	Auswirkungsprognose	14	
5.3.4	Maßnahmen	15	
5.4	Natura 2000	16	
5.5	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	16	
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>17</b>	
<b>7</b>	<b>Altlasten</b>	<b>18</b>	
<b>8</b>	<b>Kampfmittelvorkommen</b>	<b>18</b>	
<b>9</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>18</b>	
<b>10</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise</b>	<b>19</b>	
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>20</b>	
<b>12</b>	<b>Referenzliste der Quellen</b>	<b>21</b>	

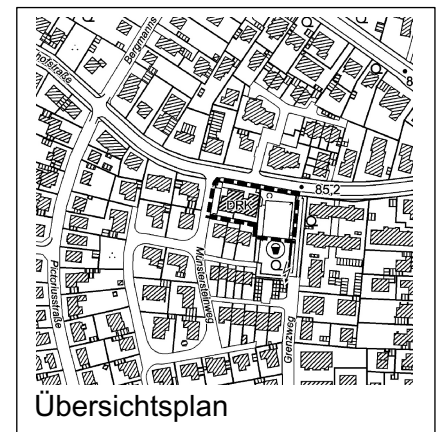
## 1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

### 1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 19.05.2022 beschlossen, den Bebauungsplanes Nr. 30a „Sondergebiet Geschäftsstelle DRK-Kreisverband“ aufzustellen und das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Das ca. 0,21 ha große Plangebiet befindet sich südlich der „Bahnhofstraße“, rd. 1 km südöstlich des Stadtzentrums von Coesfeld entfernt. Es umfasst das Flurstück 512 vollständig sowie einen Teil des Flurstückes 513 (beide Flur 18, Gemarkung Coesfeld-Stadt). Begrenzt wird das Plangebiet durch:

- die „Bahnhofstraße“ im Norden,
- den „Grenzweg“ (Fuß-/Radweg) im Osten,
- den Spielplatz am „Grenzweg“ bzw. die Wohnbebauung „Münstersteinweg“ 7-11 im Süden und
- den „Münstersteinweg“ im Westen.

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



### 1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Im Plangebiet befindet sich derzeit ein Bürogebäude, in dem die Hauptverwaltung des Deutschen Roten Kreuzes – Kreisverband Coesfeld e.V. untergebracht ist. Aufgrund der zunehmenden Aufgabenvielfalt des DRK und dem damit wachsenden Arbeitsumfang sind die räumlichen Anforderungen an die Hauptverwaltung in den letzten Jahren stetig gewachsen. In einem ersten Schritt wurde im Jahr 2019 daher auf dem östlichen Teil des Flurstückes 512 ein III-geschossiger Neubau errichtet. Trotz dieses Neubaus bietet das Bürogebäude nicht mehr den nötigen Platz, um die Mitarbeiterschaft der Hauptverwaltung des DRK aufzunehmen. Um den Standort zukunftsfähig entwickeln zu können, werden seitens des DRK-Kreisverbandes Coesfeld e.V. nunmehr bauliche Maßnahmen und Erweiterungen angestrebt. Vorgesehen ist, den am Standort befindlichen Altbau auf dem westlichen Teil des Flurstückes 512, der in räumlicher, sozialer, technischer oder energetischer Hinsicht nicht mehr den Anforderungen an eine moderne und barrierefreie Arbeitsstätte entspricht, durch einen III-geschossigen Neubau zu ersetzen, der in seiner Gestaltung an den im Jahre 2019 errichteten Gebäudeteil anknüpft. Zudem wird eine Erweiterung Richtung Osten (Fläche des Bolzplatzes) angestrebt, um in diesem Bereich zunächst die nachzuweisenden Stellplätze unterzubringen.

Auf Basis der Festsetzungen des seit 1976 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 „Kolck, Bahnhofstraße“ sind die geplanten baulichen Maßnahmen und Erweiterungen nicht umsetzbar. Die damals

getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl von 0,4, Geschossflächenzahl von 1,0) reichen nicht aus, um das geplante flächen- bzw. volumenmäßige Wachstum zu ermöglichen. Darüber hinaus wird die Erweiterungsfläche im Osten des Plangebietes im wirksamen Bebauungsplan gegenwärtig als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ festgesetzt. Demzufolge ist eine bauliche Nutzung dieser Fläche derzeit nicht genehmigungsfähig.

Das Ziel der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 30a „Sondergebiet Geschäftsstelle DRK-Kreisverband“ besteht entsprechend darin, eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, um die geplanten baulichen Maßnahmen und Erweiterungen zu ermöglichen, damit sich der Standort der Hauptverwaltung des DRK-Kreisverbandes Coesfeld zukunftsfähig entwickeln kann.

Der im Bestand vorhandene Bolzplatz soll in diesem Zuge nicht ersatzlos aufgegeben, sondern auf eine rd. 200 m entfernt liegende Freifläche östlich der Pestalozzischule und südlich der Sporthalle verlegt werden. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Coesfeld und dem DRK-Kreisverband Coesfeld gesichert. Die Realisierung des neuen Bolzplatzes soll im zeitlichen Zusammenhang mit Beginn der Bauarbeiten am derzeitigen Bolzplatz erfolgen.

### 1.3 Planverfahren

Die Stadt Coesfeld beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 30a „Sondergebiet Geschäftsstelle DRK-Kreisverband“ auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind hierbei erfüllt: Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges der Stadt Coesfeld. Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 0,21 ha und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, begründet. Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete i. S. d. Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

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

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB

Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	19.05.2022
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	27.02.2023 (Amtsblatt Nr. 4 / 2023)
Informationsveranstaltung	21.03.2023
Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss	
Rechtskraft (Bekanntmachung)	

#### 1.4 Derzeitige Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 30a „Sondergebiet Geschäftsstelle DRK-Kreisverband“ liegt innerhalb eines Wohngebietes rd. 1 km südöstlich vom Zentrum der Stadt Coesfeld entfernt. Der westliche Teil des ca. 0,21 ha großen Plangebietes ist bereits bebaut. Seit Mitte der 1970er Jahre ist hier der Sitz der Geschäftsstelle des DRK-Kreisverbandes ansässig. Das Bürogebäude besteht aus einem Altbau – einer ehemaligen Rettungswache – sowie einem III-geschossigem Neubau aus dem Jahre 2019. Westlich und nördlich des Gebäudes befinden sich die zugehörigen Stellplätze. Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich gegenwärtig ein eingezäunter Bolzplatz, der in nördliche und östliche Richtung dicht eingegrünt ist. Unmittelbar südlich des Bolzplatzes, jedoch außerhalb des eigentlichen Plangebietes, befindet sich ein Spielplatz. Das weitere Umfeld des Plangebietes wird ansonsten in erster Linie durch Wohnbebauung mit Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern geprägt.

Das Plangebiet wird über die „Bahnhofstraße“ erschlossen, die westlich liegenden Stellplätze über den direkt angrenzenden „Münstersteinweg“.

#### 1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplanung**

Der geltende Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar mit der überlagernden Darstellung „Bereich

für den Grundwasser- und Gewässerschutz“.

Die überlagernde Darstellung des „Grundwasser- und Gewässerschutzes“ beinhaltet, dass im Rahmen der Bauleitplanung Wassergefährdungen auszuschließen und die natürliche Grundwasserneubildung zu gewährleisten sind. Die Aufnahme von Festsetzungen zum Grundwasser- und Gewässerschutz in den Bebauungsplan ist im vorliegenden Fall entbehrlich, da das Plangebiet von der Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld<sup>1</sup> erfasst wird und die für die Wasserschutzzone III geltenden Verbote und Genehmigungsanforderungen unabhängig von dem Bebauungsplan im Plangebiet zu beachten sind.

Gem. des Ziels 1.1 des Regionalplans Münsterland hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30a „Sondergebiet Geschäftsstelle DRK-Kreisverband“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um eine Bebauung gem. der neuen städtebaulichen Zielsetzung zu ermöglichen (siehe Pkt. 1.2). Im Sinne einer nachhaltigen Flächenentwicklung werden derzeit baulich ungenutzte Flächen im Innenbereich aktiviert, so dass dem o.g. Ziel des Regionalplanes Rechnung getragen wird.

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar.

Gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB erfolgt nach Abschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens die Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Wege der Anpassung. Künftig ist dieser Bereich als „Sonderbaufläche“ darzustellen.

- **Bebauungsplan**

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 30 „Kolck, Bahnhofstraße“. Dieser setzt für den westlichen Teilbereich des Plangebietes ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 fest. Zulässig ist die Errichtung einer III-geschossigen Bebauung in offener Bauweise mit einer Dachneigung von 0-30°. Der östliche Teilbereich ist als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ festgesetzt. Die den Bolzplatz umliegenden Gehölzbestände werden ebenfalls als „Grünfläche“ mit einem flächenhaften Pflanzgebot für Bäume und Sträucher planungsrechtlich gesichert.

---

<sup>1</sup> Ordnungsbehördliche Verordnung zur Änderung der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage des Wasserwerkes Coesfeld der Stadtwerke Coesfeld GmbH (Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld vom 29.09.1982) vom 12.10.2005.

- **Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, ist am 01.09.2021 die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 in Kraft getreten (BGBl. I 2021, S. 3712). Die Bundes-Verordnung beinhaltet einen länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurden geprüft und bestätigt. Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.

Das Plangebiet und sein Umfeld befinden sich nach dem Kommunensteckbrief Coesfeld<sup>2</sup>, der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, nicht im direkten Einflussgebiet von Risikogewässern. Als Risikogewässer zählen in Coesfeld die Berkel, der Honigbach sowie der Varlarer Mühlenbach. Der Honigbach als nächstgelegenes Risikogewässer verläuft rd. 200 m südlich des Plangebietes. Eine Hochwassergefahr für das Plangebiet geht von dem Honigbach nicht aus.

Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen<sup>3</sup> weist für „seltenen Starkregen“ (100-jährliches Ereignis) in Teilen des Plangebietes Wasserhöhen von bis zu ca. 0,25 m.

Für „extremen Starkregen“ (hN = 90 mm/qm/h) werden in Teilen des Plangebietes Wasserhöhen von bis zu ca. 0,2 m ausgewiesen.

## **2 Städtebauliche Konzeption**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um an dem Standort der Hauptverwaltung des DRK-Kreisverbandes bauliche Änderungen und Erweiterungen vornehmen zu können, die auf Basis der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 „Kolck, Bahnhofstraße“ nicht umsetzbar sind.

Im wirksamen Bebauungsplan Nr. 30 wird derzeit eine „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Demnach können Anlagen für Verwaltungen nur

---

<sup>2</sup> Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Dezember 2021): Hochwasserrisikomanagementplanung in NRW - Hochwasserrisiko und Maßnahmenplanung Coesfeld. Online unter: [https://www.flussgebiete.nrw.de/system/files/atoms/files/hwrm\\_nrw\\_steckbrief\\_coesfeld.pdf](https://www.flussgebiete.nrw.de/system/files/atoms/files/hwrm_nrw_steckbrief_coesfeld.pdf)

<sup>3</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2022): Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG. Online unter: <http://www.klimaatlas.nrw.de>

ausnahmsweise zugelassen werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30a erfolgt künftig entsprechend der konkret geplanten Nutzung die Ausweisung eines „Sonstiges Sondergebietes“ gem. § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hauptsitz DRK-Kreisverband“. Auf diese Weise kann die angestrebte Art der Nutzung klar definiert und planungsrechtlich gesichert werden.

Das städtebauliche Konzept sieht im Plangebiet die Festsetzung eines Baufeldes vor, das den im Westen des Plangebietes vorhandenen baulichen Bestand umfasst und sich darüber hinaus auf die derzeit unbebaute Fläche des bestehenden Bolzplatzes erstreckt. Das Baufeld bietet einen angemessenen Entwicklungsspielraum für bauliche Erweiterungen und bezieht im Hinblick auf langfristige Perspektiven auch die Flächen des Bolzplatzes in die überbaubaren Flächen ein.

Gleichzeitig wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen sichergestellt, dass sich die künftigen baulichen Anlagen im Hinblick auf die Höhenentwicklung in das bestehende bauliche Umfeld, das durch Wohnbebauung geprägt wird, einfügen.

Zur Eingrünung des Standortes wird im Übergang zur südlich angrenzenden Spielplatzfläche eine 3 m breite, mit einem Pflanzgebot belegte Fläche festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebietes wird weiterhin über die nördlich angrenzende „Bahnhofstraße“ sowie über den westlich verlaufenden „Münstersteinweg“ sichergestellt.

Da der im Bestand vorhandene Bolzplatz noch regelmäßig von Kindern und Jugendlichen genutzt wird, ist eine ersatzlose Aufgabe dieser Anlage nicht vertretbar. Daher wird eine Verlagerung des Bolzplatzes auf eine Fläche östlich der Pestalozzischule vorgesehen.

### **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der konkret geplanten Nutzung erfolgt für das Plangebiet die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ gem. § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hauptsitz DRK-Kreisverband Coesfeld“. Das festgesetzte Sondergebiet umfasst zum einen die Flächen der bestehenden Hauptverwaltung des DRK und zum anderen die östlich angrenzende Fläche des bestehenden Bolzplatzes. Die künftig mögliche Nutzung der Flächen im Plangebiet wird klar definiert bzw. beschränkt. Folgende Anlagen und Nutzungen sind innerhalb des festgesetzten Sondergebietes zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Fort-, Aus- und Weiterbildung,
- Anlagen für soziale und gesellschaftliche Zwecke.



### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.2.1 Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen**

In Anlehnung an die Festsetzung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 30 „Kolck, Bahnhofstraße“ wird im Plangebiet eine maximal III-geschossige Bebauung zugelassen. Um darüber hinaus eine eindeutige Obergrenze für die Höhenentwicklung zu definieren, wird im Bebauungsplan zusätzlich die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen auf 96,00 m über Normalhöhennull (NHN) begrenzt. Die Festsetzung der zulässigen Höhe orientiert sich an der im Bestand vorhandenen Gebäudehöhe. Bezogen auf das Straßenniveau der „Bahnhofstraße“ von ca. 85,00 m ü NHN entspricht dies einer tatsächlichen zulässigen Höhe der baulichen Anlagen von ca. 11,0 m.

Durch die Festsetzung der Geschossigkeit und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt.

Um im Hinblick auf die spätere Realisierung flexibel auf sich wandelnde technische Anforderungen reagieren zu können, wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen durch technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge, Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien) ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden kann. Dabei ist ein Abstand von der Gebäudekante von mindestens 1,5 m einzuhalten, um negative Auswirkungen auf das Straßenbild zu vermeiden.

#### **3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Der wirksame Bebauungsplan Nr. 30 „Kolck, Bahnhofstraße“ setzt für das Plangebiet derzeit eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Ausnutzbarkeit der Flächen angemessen erhöht werden. Festgesetzt wird daher eine GRZ von 0,6. Eine unverhältnismäßige Verdichtung ist mit der Erhöhung der GRZ nicht verbunden.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Flächen**

Innerhalb des Plangebietes ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. Bauordnung NRW einzuhalten sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 23 (3) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen in Form eines zusammenhängenden Baufeldes bestimmt. Dieses umfasst die Bestandsbebauung im Westen sowie mögliche Erweiterungsflächen im Osten. Für die Realisierung künftiger Bauvorhaben wird ein angemessener Spielraum

eröffnet.

Das im Südosten des Plangebietes festgesetzt Baufeld bezieht sich ausschließlich auf bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und bietet damit im Hinblick auf langfristige – derzeit aber noch nicht geplante – Perspektiven zur Weiterentwicklung des Standortes die Möglichkeit der Errichtung einer Tiefgarage.

### **3.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen**

Festgesetzt wird, dass Garagen im Sinne des § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Dies dient dazu, die nicht überbaubaren Flächen zumindest teilweise von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten.

## **4 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die nördlich verlaufende „Bahnhofstraße“ sowie den westlich angrenzenden „Münstersteinweg“. Die „Bahnhofstraße“ führt in ihrem östlichen Verlauf direkt zur „Daruper Straße“ (K 46) über die im Weiteren in Richtung Osten ein Anschluss an das überörtliche Straßennetz – die B 525 – besteht.

Über den entlang der „Bahnhofstraße“ straßenbegleitend verlaufenden Fuß- und Radweg ist das Plangebiet für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer erschlossen.

Die gem. den bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlichen privaten Stellplätze sind auf der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen.

## **5 Natur und Landschaft / Freiraum**

### **5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung**

Im Sinne des Klimaschutzes wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen sind. Dachbegrünungen beeinflussen das Kleinklima im positiven Sinne. Sie bewirken eine Rückhaltung des Niederschlagswassers, das zu großen Teilen wieder verdunsten kann. Darüber hinaus tragen sie zu einer Reduktion der Luftbelastung z.B. durch Feinstaub bei und fördern überdies die biologische Vielfalt. Durch ihre Kühlleistung und Wärmehaltung wird der Energiebedarf zudem reduziert. Nicht zuletzt wirken sich Dachbegrünungen optisch ansprechend auf das Gestaltungsbild des Plangebietes aus.

Ausnahmsweise kann im Falle der Errichtung von Photovoltaikanlagen, auf den von diesen überstandenen Flächen, von einer Dachbegrünung abgesehen werden. Kombinationen von Dachbegrünungen

und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze wird eine 3,00 m breite mit einem Pflanzgebot belegte Fläche festgesetzt. Auf diese Weise wird eine Eingrünung im Übergang zur angrenzenden Spielplatzfläche und damit eine optische Abschirmung der künftigen baulichen Anlagen sichergestellt.

Die gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzen den Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Pkw-Stellplatzanlagen aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Mosaik- u. Kleinpflaster mit hohem Fugenanteil, Mittel- und Großpflaster sowie Klinkerbelag mit offenen Fugen,  $b > 2$  cm) herzustellen sind. Dies dient der Verringerung der Versiegelung und der Verzögerung des Abflusses des Niederschlagswassers. Darüber hinaus wird vor allem zu einer Aufwertung der Stellplatzflächen und einer Durchgrünung des Gebietes beitragen.

## 5.2 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundflächen von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist im Rahmen der vorliegenden Planung daher nicht erforderlich.

## 5.3 Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW<sup>4</sup> ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können.

Die Erstellung der vorliegenden ASP (Stufe I) erfolgt nach Aktenlage, d.h. es wurde keine faunistische Erfassung i.S. einer avifaunistischen/fledermauskundlichen Kartierung, sondern eine Auswertung vorhandener Informationsquellen vorgenommen. Für die Beurteilung der

---

<sup>4</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

Habitatstrukturen und -qualität als Lebensraum für geschützte Arten erfolgte zudem im September 2022 eine Ortsbegehung des Plangebietes bzw. des auswirkungsrelevanten Umfeldes. Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

Alle nicht planungsrelevanten Arten werden im Rahmen der vorliegenden Prüfung nicht vertiefend betrachtet. Nach Kiel<sup>5</sup> müssen sie jedoch im Rahmen von Planungs- oder Zulassungsverfahren zumindest pauschal berücksichtigt werden; dies geschieht i.d.R. durch allgemeine Vermeidungsmaßnahmen (z.B. durch zeitliche Vorgaben hinsichtlich der Entfernung von Gehölzen sowie dem Abbruch von Gebäuden).

### 5.3.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet (0,21 ha) liegt im Siedlungsbereich von Coesfeld unmittelbar südlich der „Bahnhofstraße“ und östlich des „Münstersteinwegs“. In südlicher Richtung wird das Plangebiet durch eine bestehende Reihenhausbauung und in östlicher Richtung durch einen hier in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweg als Verbindung zwischen „Bahnhofstraße“ und „Grenzweg“ begrenzt.

Der westliche Teilbereich des Plangebietes ist durch die Gebäude der Geschäftsstelle des DRK-Kreisverband gekennzeichnet, der hier an der „Bahnhofstraße“ seit Mitte der 1970er Jahre den Sitz der Geschäftsstelle hat. Im Jahr 2019 wurde nach Abriss von Garagen eine III-geschossige Erweiterung, abzweigend vom gemeinsamen Treppenhaus des Haupthauses aus, nach Osten vorgenommen. Der westliche Teilbereich ist dementsprechend nahezu vollständig bebaut bzw. durch Zufahrten und Stellplätze versiegelt. Der östliche Teilbereich des Plangebietes umfasst dagegen einen eingezäunten Bolzplatz (Rasenfläche), der in nördliche und östliche Richtung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen dicht eingegrünt ist. Die nördlichen Pflanzungen stocken dabei auf einer Böschung. In die dominierenden Gebüschstrukturen sind mitunter Bäume (Bergahorn, Hängebirke, Eiche) integriert. Unmittelbar südlich des Bolzplatzes, jedoch außerhalb des eigentlichen Plangebietes, befindet sich ein Spielplatz.

Bei den Gebäuden im Plangebiet handelt es sich um Neubauten (2019) sowie einem älteren Gebäudebestand (1975). Das Potential für ein Vorkommen von an Gebäude-gebundene Tierarten wird für den älteren Gebäudebestand als für einen Siedlungsbereich durchschnittlich eingeschätzt. Demnach bestehen die üblichen Versteck- und Einflugmöglichkeiten im Bereich von Dachübergängen sowie an

---

<sup>5</sup> Kiel, E.-F. (2015): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Einführung. Online unter: [http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/einfuehrung\\_geschuetzte\\_arten.pdf](http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/einfuehrung_geschuetzte_arten.pdf) (abgerufen: Sept. 2022).

Gebäudenischen. An einer östlichen Fassadenseite bestehen zudem Einflugmöglichkeiten durch zwei fehlende Kunststoffschindeln. Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen wurden im Rahmen der Ortsbegehung nicht festgestellt. Die Fassadenübergänge zwischen Klinker und Schindeln sind durch Lochbleche verschlossen. Es bestehen durch Altnester im Bereich von Fensternischen Hinweise auf Vorkommen europäischer Vogelarten (Haussperlinge).

Aufgrund der Lage und der Nutzungen ist das Plangebiet insgesamt deutlich anthropogen vorbelastet.

### 5.3.2 Potentielles Arteninventar

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des Landesumweltamtes NRW (LANUV) können im Plangebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld unter Berücksichtigung der relevanten Lebensraumstrukturen (Gärten/ Parkanlagen, Gebäude) potentiell 29 planungsrelevante Arten vorkommen. Dazu gehören 11 Säugetiere und 18 Vogelarten.

Das potentiell denkbare Arteninventar im Bereich des Plangebietes kann jedoch unter Berücksichtigung der tatsächlich erfassten Habitatstrukturen und der Habitatausstattung sowie ggfs. bestehender Vorbelastungen durch die bestehenden Nutzungen eingeschränkt werden, weil die spezifischen Lebensraumansprüche der betrachteten Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht erfüllt werden (vgl. Tab. 1). Zudem sind, auch bei einem potentiellen Vorkommen von planungsrelevanten Arten - unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben - nicht zwangsläufig artenschutzrechtliche Konflikte zu prognostizieren, sofern z.B. die gesetzlich geforderte ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (5) BNatSchG weiterhin sichergestellt ist.

Planungsrelevanten Arten, die im Vorhinein mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen wurden, weil die spezifischen Lebensraumansprüche im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld nicht erfüllt werden, unterliegen dabei keiner tiefergehenden Betrachtung.

Weitere Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen gem. Abfrage der Landschaftsinformationssammlung (@LINFOS, Stand: September 2022) für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld (< 150 m) nicht vor.

Es liegen keine Informationen zu Vorkommen planungsrelevanter Farn-, Blütenpflanzen und Flechten für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld vor. Aufgrund der Lage sowie der Flächennutzungen (versiegelt/ Bolzplatz/ Anpflanzungen) bestehen auch keine Anhaltspunkte für entsprechendes Vorkommen der konkurrenzschwachen, zumeist auf nährstoffarme Standorte beschränkten Arten. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

Tab. 1: Messtischblattabfrage, Quadrant 3 im Messtischblatt 4009 (Stand: Oktober 2022); Status: N = Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden, B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden; Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht, unbek. = unbekannt; Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Potential-Analyse: Einschätzung des faunistischen Potentials unter Berücksichtigung der Ortsbegehung (Erläuterungen s. Text).

Art	Status	Erhaltungszustand	Potential-	Gärten, Gebüsche	Gebäude
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	in NRW (ATL)	Analyse	Parkanlagen	
<b>Säugetiere</b>					
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus	N	U-	FoRu	Na, FoRu!
<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	N	U+	-	Na, (Ru)
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	N	G	-	(Na), FoRu!
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	N	G	-	Na, FoRu!
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	N	U	-	(Na), FoRu!
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	N	G	-	Na, FoRu!
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	N	G	-	(Na), FoRu!
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler	N	U	-	Na, (FoRu)
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	N	G	-	Na, (Ru)
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	N	G	FoRu	Na, FoRu!
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	N	G	-	Na, FoRu!
<b>Vögel</b>					
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	B	U	-	Na
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	B	G	Na	Na
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	B	G	-	(Na)
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	B	U	-	Na
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	B	U	-	(FoRu), FoRu!
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	B	U	-	(FoRu), (Na)
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	B	U-	-	(Na)
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	B	U	-	Na, FoRu!
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	B	U	-	Na
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	B	G	-	Na, FoRu!
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	B	U	-	Na, FoRu!
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	B	U	-	FoRu
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	B	U	-	Na, FoRu!
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	B	S	-	(FoRu)
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz	B	S	-	FoRu!, Na
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	B	G	-	Na, FoRu!
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	B	U	-	Na, FoRu!
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	B	G	-	Na, FoRu!

### 5.3.3 Auswirkungsprognose

#### • Fledermäuse

In Bezug auf Säugetiere (hier: Breitflügel-Fledermaus, Zwergfledermaus) kann ein Vorkommen von Fledermäusen innerhalb des Plangebietes nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Insbesondere Breit- und Zwergfledermäuse sind regelmäßig im Siedlungs- bzw. in siedlungsnahen Bereichen anzutreffen und können daher im älteren Gebäudeteil mit Nischen und Dachübergängen vorkommen, auch wenn die Wahrscheinlichkeit hierfür u.a. aufgrund der Verwendung von (glatten) Kunststoffschindeln nicht hoch einzuschätzen ist. Die Gebäude im Plangebiet weisen für die wenige Zentimeter großen Tiere jedoch potentielle Versteck- und Einflugmöglichkeiten auf. Ein vollständiger Ausschluss der beiden

Arten ist durch eine äußere, visuelle Inaugenscheinnahme daher nicht möglich.

Der Bolzplatz mit umliegenden Gehölzstrukturen im östlichen Teilbereich des Plangebietes könnte bei abendlichen/ nächtlichen Nahrungssuchflügen durch die beiden Fledermausarten sporadisch aufgesucht werden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit i.S. einer relevanten Verschlechterung eines Nahrungshabitats kann bei Umsetzung des Planvorhabens jedoch verneint werden. Baumhöhlen wurden im Rahmen der Ortsbegehung nicht festgestellt. Maßgebliche Leitstrukturen liegen nicht vor.

Insgesamt sind für einen sicheren Ausschluss von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber Fledermäusen im Zuge der nachfolgenden Abbrucharbeiten Vermeidungsmaßnahmen erforderlich (s.u.).

- **Vögel**

In Bezug auf die gemäß Messtischblattabfrage potentiell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten wird deutlich, dass im Bereich des Plangebietes mögliche Vorkommen i.S. einer „Worst-Case-Annahme“ nicht vollständig ausgeschlossen werden können. In dieser Hinsicht kann das Plangebiet sporadisch durch den Sperber als Teilnahrungshabitat genutzt werden (vgl. Tab. 1). Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art sind jedoch nicht zu erwarten und wurden im Rahmen der Ortsbegehung auch nicht festgestellt. Eine essentielle Funktion der Fläche als Nahrungshabitat ist bei den großen Aktionsräumen ausgeschlossen.

Da mit Umsetzung des Planvorhabens eine Entfernung von Gehölzbeständen im Bereich des Bolzplatzes anzunehmen ist, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zeitliche Einschränkungen diesbezüglich einzuhalten. Gleiches gilt zum Schutz von an Gebäude brütenden europäischen Vogelarten (hier: Haussperling) so dass Abbrucharbeiten ebenfalls außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit durchzuführen sind.

#### **5.3.4 Maßnahmen**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG sind nachfolgende Maßnahmen einzuhalten:

- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gegenüber „Gebäudefledermäusen“ ist rechtzeitig vor Durchführung von Abbrucharbeiten eine qualifizierte, fachgutachterliche Abbruchbegehung erforderlich. In einem winterkalten Zeitraum (01.12. – 28./ 29.02.) umfasst die Kontrolle der Gebäude i.d.R. primär eine visuelle Inaugenscheinnahme, bei der Kellerräume und Dachbodenbereiche auf einen Fledermausbesatz hin

überprüft werden. Mittels Einsatz von Videoendoskop können ggf. auch versteckt überwinterte Tiere festgestellt werden. Während der aktiveren Lebensphase der Tiere ist zusätzlich eine Ein-, Ausflugkontrolle durchzuführen, da hierdurch auch sehr versteckt lebende Individuen besser nachgewiesen werden können. In Abhängigkeit der Ergebnisse der Abbruchbegehung können weitere Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen erforderlich werden, die dann mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

- Die Abbrucharbeiten sind zum Schutz von Gebäudebrütern außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.10 bis zum 28./ 29.02 des Folgejahres durchzuführen. Eine Ausnahme von der zeitlichen Vorgabe ist möglich, wenn – neben dem Ausschluss von Fledermäusen – auch Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln durch eine fachgutachterliche Kontrolle ausgeschlossen werden können.
- Gehölzentfernungen sind in Anlehnung an § 39 BNatSchG nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. im Zeitraum vom 01.10 bis zum 28./ 29.02 des Folgejahres möglich.

#### **5.4 Natura 2000**

Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet „Berkel“ (DE-4008-301) liegt nördlich des Plangebietes, rund 1,4 km entfernt. Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes können aufgrund des Planvorhabens ausgeschlossen werden.

#### **5.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel**

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich von Coesfeld und ist im westlichen Teilbereich mit einem Gebäudekomplex bebaut sowie mit Stellplätzen und Zufahrten versiegelt. Der östliche Teilbereich stellt sich als Bolzplatz dar. Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der „Bahnhofstraße“ und ist dementsprechend vollständig erschlossen. Die bestehenden Gebäude werden durch das DRK genutzt.

Mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens ist eine sinnvolle Nachnutzung bereits vorbelasteter/ versiegelter Flächen verbunden. Die Wiedernutzbarmachung bestehender Baugrundstücke ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll. Durch die Maßnahme der Innenentwicklung kann eine nachträgliche Verdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches erfolgen und damit ggf. eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle/ in Ortsrandlage vermieden werden. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können zukünftig weiterhin genutzt werden.



Die zukünftigen Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Mit dem geplanten Vorhaben wird eine Grünfläche (Bolzplatz) mit umliegenden Gehölzen in Anspruch genommen. Von einer Bedeutung der Grünstrukturen i.S. des Klimawandels ist jedoch nicht auszugehen. Insgesamt werden daher weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

Den Anforderungen des Klimawandels wird darüber hinaus durch die Festsetzung zur Dachbegrünung Rechnung getragen.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **• Gas-, Strom- und Wasserversorgung**

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung im Plangebiet wird über die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

### **• Abwasserentsorgung**

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) erfolgt über das bestehende Netz im Mischsystem.

Wie unter Punkt 5.1 dargelegt, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen sind. Auf diese Weise wird dazu beigetragen, dass ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten wird und wieder verdunsten kann. Ausnahmsweise kann im Falle der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den von diesen überstandenen Flächen von einer Dachbegrünung abgesehen werden. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird dann dem Mischsystem zugeführt.

Überdies wird festgesetzt, dass die Pkw-Stellplatzanlagen aus wasser-durchlässigen Materialien herzustellen sind, so dass ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort versickern kann.

### **• Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend der städtischen Satzung.

### **• Löschwasserversorgung**

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Plangebiet ist gem. dem Technischen Regelwerk des DVWG (Arbeitsplatz W 405) bei drei Vollgeschossen und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löszeit von 2 Stunden

erforderlich. Aufgrund der „Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser aus dem leitungsgebundenen Wasserversorgungssystem der Stadtwerke Coesfeld GmbH zu Löschzwecken in der Stadt Coesfeld“ zwischen der Stadt Coesfeld und den Stadtwerken Coesfeld GmbH kann entsprechend auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden. Über dieses kann die o.g. erforderliche Löschwassermenge bereitgestellt werden. Somit ist eine ausreichende Löschwasserversorgung im Plangebiet gewährleistet.

## **7 Altlasten**

Altlasten, schädliche Bodenveränderungen sowie entsprechende Verdachtsfälle 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. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

## **8 Kampfmittelvorkommen**

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen. Demnach ist für den Osten des Plangebietes eine Bombardierung festgestellt worden. Entsprechend ist hier eine systematische Untersuchung der zu bebauenden Grundfläche erforderlich. Unabhängig davon sind Baumaßnahmen grundsätzlich mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, ist die Arbeit sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld zu verständigen. Die technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen ist zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

## **9 Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wohngebietes. Es befinden sich keine emittierenden Gewerbebetriebe oder stark befahrenen Straßen in der unmittelbaren Umgebung, so dass keine Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen sind.

Im Hinblick auf die Nutzung des Plangebietes als Standort der

Hauptverwaltung des Deutschen Roten Kreuzes - Kreisverband Coesfeld ergibt sich keine wesentliche Änderung. Von der Nutzung gehen keine Emissionen aus, die die in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen beeinträchtigen.

Die zunächst geplante Nutzung der derzeit noch als Bolzplatz genutzten Flächen als Stellplatzanlage wurde im Hinblick auf die Umsetzbarkeit des derzeitigen Planungskonzeptes gutachterlich untersucht<sup>6</sup>. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte für die angrenzenden Nutzungen künftig auch bei Realisierung der geplanten Stellplatzanlage eingehalten werden.

## **10 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise**

### **• Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind durch die Planung zunächst nicht berührt. Innerhalb des Plangebietes und in seinem näheren Umfeld befinden sich keine Baudenkmäler. Sollten bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, sind diese der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Coesfeld und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG). Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

### **• 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 der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gem. DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage sind, schützen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **• Rückstausicherung**

Gem. der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Ein entsprechender Hinweis wird in den

---

<sup>6</sup> Richters & Hüls Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz (10.11.2022) Schalltechnisches Gutachten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Kolck“, Bericht Nr. L - 5920-01, Ahaus.

Bebauungsplan aufgenommen.

- **Einsichtnahme Vorschriften**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld, Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld eingesehen werden.

- **Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept  
Energieeffizienz und Klimaschutz**

„Coesfeld macht Klimaschutz“ so lautet der Slogan des integrierten Klimaschutzkonzeptes, das der Rat der Stadt Coesfeld im November 2018 beschlossen hat. Deshalb sind bei der Umsetzung aller Baumaßnahmen die Klimaziele der Stadt Coesfeld anzustreben.

Hinsichtlich der Strom- und Wärmeversorgung wird eine Versorgung mit regenerativen Energieträgern im Sinne der Zielerreichung des Klimaschutzkonzeptes für Coesfeld empfohlen.

### **Weitere Pflanzempfehlungen**

Für die Anpflanzung von Bäumen, Hecken, Sträuchern sollte darauf geachtet werden, dass unter Berücksichtigung der Festsetzung des Bebauungsplanes möglichst Arten gepflanzt werden, die der zukünftigen Klimaanpassung gerecht werden. Zu beachten ist hierbei auch, dass Arten gepflanzt werden, die Nahrungsquellen für Insekten, Vögel und Kleinlebewesen bieten. Fassadenbegrünungen leisten einen zusätzlichen sinnvollen Beitrag zum Klimaschutz.

### **Außenanlagengestaltung**

Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggf. sind versickerungsfähige Pflasterungen und Vergleichbares einzusetzen.

### **Insektenfreundliche Beleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind insektendichte, eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden. Öffentliche Verkehrsflächen sind aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen.

## **11 Flächenbilanz**

Gesamtfläche	0,21 ha - 100,0 %
davon:	
Sonstiges Sondergebiet	0,21 ha – 100,0 %

## 12 Referenzliste der Quellen

- Kiel, E.-F. (2015): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Einführung. Online unter: [http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/einfuehrung\\_geschuetzte\\_arten.pdf](http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/einfuehrung_geschuetzte_arten.pdf) (abgerufen: Sept. 2022).
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2022): Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG. Online unter: <http://www.klimaatlas.nrw.de>
- Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Dezember 2021): Hochwasserrisikomanagementplanung in NRW - Hochwasserrisiko und Maßnahmenplanung Coesfeld. Online unter: [https://www.flussgebiete.nrw.de/system/files/atoms/files/hwrm\\_nrw\\_steckbrief\\_coesfeld.pdf](https://www.flussgebiete.nrw.de/system/files/atoms/files/hwrm_nrw_steckbrief_coesfeld.pdf)
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.
- Ordnungsbehördliche Verordnung zur Änderung der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage des Wasserwerkes Coesfeld der Stadtwerke Coesfeld GmbH (Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld vom 29.09.1982) vom 12.10.2005.
- Richters & Hüls Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz (10.11.2022) Schalltechnisches Gutachten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Kolck“, Bericht Nr. L - 5920-01, Ahaus.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Coesfeld  
Coesfeld, im Mai 2023

WOLTERS PARTNER  
Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld