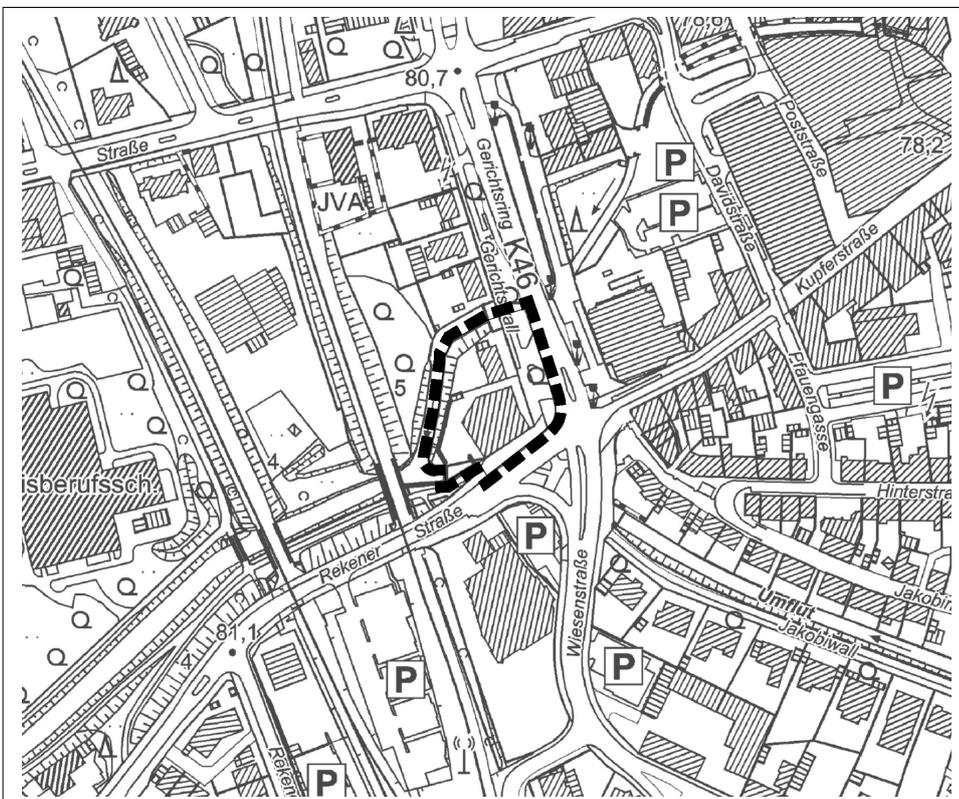


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 121/5 „Kupferstraße / Gerichtswall“

Begründung
- Entwurf -

Verfahrensstand §§ 3(2) / 4(2) BauGB

Stadt Coesfeld



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3
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	6
2	Städtebauliche Konzeption	8
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.2.1	Höhe der baulichen Anlagen / Geschossigkeit	10
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	10
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	11
3.4	Stellplätze und Nebenanlagen	11
3.5	Bauliche Gestaltung	11
4	Erschließung	12
5	Natur und Landschaft / Freiraum	13
5.1	Grünkonzept / Festsetzungen zur Grüngestaltung	13
5.2	Eingriffsregelung	14
5.3	Artenschutz	14
5.3.1	Bestandsbeschreibung	15
5.3.2	Potentielles Arteninventar	15
5.3.3	Auswirkungsprognose	17
5.3.4	Maßnahmen	18
5.4	Natura 2000	19
5.5	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	19
5.6	Wasserwirtschaftliche Belange	20
6	Ver- und Entsorgung	21
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	21
6.2	Nutzung regenerativer Energien	21
6.3	Löschwasserversorgung	21
6.4	Abwasserentsorgung	21
7	Altlasten	22
8	Kampfmittelvorkommen	22
9	Immissionsschutz	22
10	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	24
11	Flächenbilanz	26
12	Referenzliste der Quellen	26

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 12.12.2024 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 121/5 „Kupferstraße / Gerichtswall“ aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses sowie eines Wohnhauses im Kreuzungsbereich Kupferstraße / Gerichtswall zu schaffen. Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Das ca. 0,32 ha große Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der historischen Innenstadt. Es wird begrenzt durch:

- den Gerichtsring im Osten,
- die Kupferstraße im Süden,
- die Berkel im Westen und Norden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst in der Flur 31, Gemarkung Coesfeld-Stadt die Flurstücke 140, 369, 388, 391, 392, 428 und 429 sowie Teile der Flurstücke 370, 385 - 387, 393, 394 und 403.

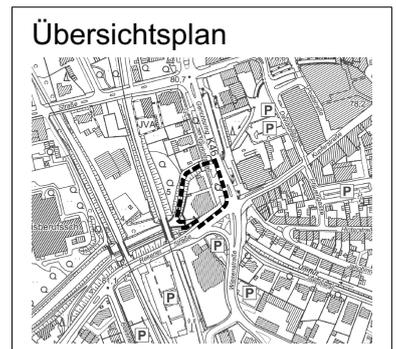
Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst in der Flur 31, Gemarkung Coesfeld-Stadt die Flurstücke 140 und 369 sowie Teile der Flurstücke 391, 428 und 429.

Die im Osten und Süden angrenzende Straßenverkehrsfläche sowie die südlich liegende festgesetzte öffentliche Grünfläche werden gemäß § 12 (4) BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen.

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

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Promenade an, die zu den stadtbildprägenden Räumen Coesfelds gehört. Die Promenade ist einer der wenigen Orte in Coesfeld, an dem Stadtgeschichte und -entwicklung bis heute im Stadtgrundriss deutlich ablesbar sind. Im Jahr 2008 hat die Stadt Coesfeld daher Leitlinien¹ für die künftige städtebauliche Entwicklung der Promenaden beschlossen. Zur Umsetzung der Leitlinien werden für die Promenade schrittweise Bebauungspläne aufgestellt, um für die einzelnen Abschnitte der Promenade die Möglichkeiten und Grenzen der künftigen Entwicklung zu definieren.



¹ Stadt Coesfeld, Perspektiven für die Promenade, Wolters Partner, Coesfeld, April 2008

Gleichzeitig befindet sich das Plangebiet direkt nördlich des aufgeweiteten Kreuzungsbereiches Kupferstraße / Gerichtswall / Wiesenstraße und damit an einer städtebaulich exponierten Lage.

Die Berkel stellt im Norden eine städtebauliche Zäsur zwischen dem Plangebiet und dem übrigen Gerichtswall dar. Während der übrige Gerichtswall den im Jahr 2008 beschlossenen Leitlinien für die künftige städtebauliche Entwicklung der Promenaden folgen soll, ist für das Plangebiet des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgrund seiner exponierten Lage eine hiervon abweichende bauliche Entwicklung städtebaulich sinnvoll.

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist der Antrag des Eigentümers der Grundstücke im Kreuzungsbereich von Kupferstraße und Gerichtswall, die im Süden des Plangebietes liegende leerstehende Immobilie des ehemaligen Betriebes „Beschlüge Voss“ sowie das nördlich liegende eingeschossige Wohnhaus abzureißen und anstelle dessen zum einen ein drei- bis sechsgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus und zum anderen ein dreigeschossiges Wohnhaus zu errichten. Die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ aus dem Jahr 1981 sind für die Steuerung der künftigen baulichen Entwicklung jedoch ungeeignet. Das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde seinerzeit auf den Bestand zugeschnitten und bietet – für heutige Verhältnisse – sehr geringe Ausnutzungswerte. Für den nördlichen Teil des Plangebietes besteht kein Bebauungsplan, so dass hier gegenwärtig die Regelungen des § 34 BauGB Anwendung finden.

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine intensivere Ausnutzung der bestehenden Bauflächen und damit für die Realisierung der geplanten Neubauvorhaben zu schaffen.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen der Stadt Coesfeld und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB geschlossen, in dem ergänzende Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens getroffen werden.

1.3 Planverfahren

Die Stadt Coesfeld beabsichtigt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 121/5 „Kupferstraße / Gerichtswall“ auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind hierbei erfüllt: Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs und verfügt über eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm. Durch die Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet. Auch Beeinträchtigungen der Gebiete

von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete sind aufgrund der innerstädtischen Lage und Entfernung zu dem in rund 1,3 km nordöstlich gelegenen FFH-Gebiet (Berkel, DE-4008-301) ebenfalls nicht zu befürchten.

Damit entfallen die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB nebst Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB und das Monitoring gemäß § 4c BauGB.

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

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	
Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB Informationsveranstaltung	
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss	
Rechtskraft (Bekanntmachung)	

1.4 Derzeitige Situation

Das Plangebiet liegt zentral im Siedlungsbereich von Coesfeld westlich der Innenstadt, unmittelbar nördlich der Kupferstraße und westlich des Gerichtsringes. In westlicher und nördlicher Richtung wird das Plangebiet von der Berkel und entsprechender Böschungsbereiche begrenzt. Im Süden des Plangebietes liegt die derzeit leerstehende Immobilie des hier vormals ansässigen Fachgeschäftes für Baubeschläge und Werkzeug („Beschläge Voss“). Die Bausubstanz des Gebäudes wird als stark sanierungsbedürftig eingestuft. Westlich des Gebäudes befindet sich eine Stellplatzfläche, die über eine Anbindung an die Kupferstraße erschlossen wird. Weitere Stellplätze für Anlieger befinden sich östlich des Gebäudes. Diese werden ausgehend vom Gerichtsring über den Gerichtswall erschlossen. Nördlich des ehemaligen Betriebes „Beschläge Voss“ befindet sich ein eingeschossiges Wohnhaus, das aktuell ebenfalls leer steht.

Die Berkel, die westlich und nördlich des Plangebietes verläuft und topographisch deutlich niedriger liegt, stellt eine natürliche Zäsur zwischen dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungs-

planes und dem übrigen Gerichtswall dar, der den westlichen Teil der Promenade bildet. Die Promenade mit ihrem Fuß- und insbesondere Radverkehr ist in diesem Abschnitt stark frequentiert. Direkt südlich an das Plangebiet angrenzend verläuft der Radverkehr entlang der Kupferstraße bis zum Abzweig des zur Berkel hinabführenden Radweges im Zweirichtungsverkehr. Die angrenzende Kreuzung von Gerichtswall, Kupferstraße und Wiesenstraße ist stark belastet und verursacht hohe Lärmimmissionen.

Die Grünstrukturen im Plangebiet bestehen im Wesentlichen aus dem Böschungsbereich der Berkel, der dicht mit Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) bestanden ist, einer privaten Gartenfläche und dem Baumbestand (Linden) beidseits des Gerichtswalls. Letzterer ist dabei als gesetzlich geschützte Allee i.S. des § 41 LNatSchG NRW einzustufen. Südlich des Plangebiets befindet sich jenseits der Kupferstraße ein Wohn- und Geschäftshaus mit Lebensmittelmarkt. In westlicher / südwestlicher Richtung verläuft die Bahnstrecke Coesfeld-Münster. Hier liegen auch Stellplatzanlagen, des nahegelegenen Coesfelder Hauptbahnhofs. Jenseits der Bahnstrecke befinden sich die Hallen und Stellplatzbereiche eines hier ansässigen Reisebusunternehmens, eingebettet in einen alten Baumbestand.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplan

Im gültigen Regionalplan Münsterland ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ mit der überlagernden Darstellung „Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz“ dargestellt.

Die überlagernde Darstellung des „Grundwasser- und Gewässerschutzes“ beinhaltet, dass im Rahmen der Bauleitplanung Wassergefährdungen auszuschließen und die natürliche Grundwasserneubildung zu gewährleisten sind.

Gemäß Ziel 1.1 des Regionalplans Münsterland hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Mit der vorliegenden Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 121/5 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um eine Bebauung gemäß der neuen städtebaulichen Zielsetzung zu ermöglichen und im Sinne der Innenentwicklung eine intensivere Ausnutzung bestehender Bauflächen vorzubereiten (siehe Punkt 1.2). Damit wird dem o.g. Ziel des Regionalplans Rechnung getragen.

Im Hinblick auf den Grundwasserschutz ist zudem festzustellen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan diesem insofern Rechnung trägt, als durch die konkrete Festsetzung der zulässigen Nutzung (Wohn- und Geschäftshaus bzw. Wohnhaus) keine grundsätzlich das Grundwasser gefährdenden Nutzungen angesiedelt werden.

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt den südlichen Teil der Fläche als Mischgebiet, den nördlichen Teil mit dem bestehenden Wohnhaus als Wohnbaufläche dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seinen im Folgenden begründeten Festsetzungen ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

- **Verbindliche Bauleitplanung**

Der südliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ aus dem Jahr 1981. Dieser setzt für das Plangebiet ein Mischgebiet mit einer eingeschossigen Bebauung in offener Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 fest. Zudem wird eine Dachneigung von 40° - 50° vorgegeben. Die überbaubare Fläche wird durch ein großes Baufenster definiert, das den vorhandenen Bestand umfasst. Überdies werden im Bebauungsplan Nr. 6 Teile des Plangebietes im Osten und Süden als „Fußgängerbereiche mit Verkehrsbeschränkung für Kfz“ festgesetzt.

Die nördliche Fläche des Plangebietes ist als unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

- **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 wird im Folgenden dargestellt.

Nach dem Kommunensteckbrief Coesfeld², der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, zählen in Coesfeld die Berkel, der Honigbach sowie der Varlarer Mühlenbach zu den Risikogewässern. Die Berkel grenzt sowohl im Westen als auch im Norden direkt an das Plangebiet an. Direkt südwestlich des Plangebietes fließen Berkel und Umflut zusammen. Das gesetzlich

² 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 (abgerufen: September 2024)

festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Berkel und der Umflut³ ragt in diesen Bereichen in das Plangebiet hinein und wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen. Überschwemmungsgebiete dienen der schadlosen Abführung von Hochwasser und sichern die dafür erforderlichen Flächen für den Hochwasserabfluss sowie Retentions- oder Rückhalteräume.

Die Prüfung des Hochwasserrisikos⁴ gemäß Ziel I.1.1 BRPH hat ergeben, dass einzelne Grundstücksteile im Westen und Norden des Plangebietes bei Extrem-Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) – geringfügig über die Grenzen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes hinaus – überflutet werden können. Die Auswertung der Hochwassergefahrenkarten ($HQ_{\text{häufig}}$, HQ_{100} , HQ_{extrem}) hat im Weiteren ergeben, dass die Bereiche, die bei Hochwasser potenziell überflutet werden, etwa deckungsgleich mit den o.g. Risikogebieten sind.

Überdies wurden die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen i.S.d. Ziels I.2.1 BRPH geprüft. Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen⁵ weist für „seltenen Starkregen“ (100-jährliches Ereignis) für einen kleinen Teilbereich mittig im Plangebiet sowie auf einem Teilstück entlang der östlichen Plangebietsgrenze Wasserhöhen von bis zu ca. 0,20 m aus. Für „extremen Starkregen“ ($hN = 90 \text{ mm/qm/h}$) werden in diesen Bereichen Wasserhöhen von bis zu ca. 0,30 m ausgewiesen.

Um den Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen angemessen zu begegnen, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung i.S.d. Grundsatzes II.1.1 BRPH hochwasserminimierende Aspekte berücksichtigt (siehe Kapitel 6, Abwasserentsorgung).

2 Städtebauliche Konzeption

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um an dem attraktiven Standort an der Promenade zwei neue Baukörper zu errichten, die als Wohn- bzw. als Wohn- und Geschäftshaus genutzt werden. Eine Umsetzung der Planung ist auf Basis der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 nicht möglich.

Zum einen soll das Gebäude des ehemaligen Betriebes „Beschlüge Voss“ im Süden des Plangebietes abgerissen und durch einen

³ Bezirksregierung Münster – Obere Wasserbehörde (25.11.2011): Überschwemmungsgebietsverordnung „Berkel, Ölbach, Moorbach und Honigbach“

⁴ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Hochwasserrisiko- und Hochwasserhinweiskarten für NRW. Online unter: <http://www.klimaatlas.nrw.de> (abgerufen: September 2024)

⁵ Bundesamt für Kartographie und Geodäsie: Starkregenhinweiskarte für NRW. Online unter: <https://www.geoportal.de> (abgerufen: September 2024)

Baukörper mit unterschiedlichen Gebäudehöhen und Geschossigkeiten mit begrünem Flachdach ersetzt werden. Das geplante Gebäude weicht im Vergleich zur heutigen Bebauung im Kreuzungsbereich etwas zurück, so dass die Sichtbeziehungen, insbesondere für den Radverkehr, im Bereich Gerichtswall / Kupferstraße verbessert werden. Der architektonische Entwurf sieht für die Eckbebauung sechs Geschosse vor, um einen städtebaulichen Akzent im Bereich der Kreuzung Kupferstraße / Gerichtsring / Wiesenstraße zu setzen. Im Übergang zu dem weiteren drei- bzw. viergeschossigen Gebäudeteil längs der Kupferstraße knickt das geplante Gebäude leicht ab. Während im Erdgeschoss des Gebäudes Dienstleistungsflächen vorgesehen werden, sollen die übrigen Geschosse für Wohnnutzungen zur Verfügung stehen.

Zum anderen soll im Norden des Plangebietes entlang der Berkel ein dreigeschossiges Gebäude mit begrünem Flachdach errichtet werden, das allein zu Wohnzwecken genutzt werden soll.

Unterhalb der geplanten Bebauung ist die Errichtung einer Tiefgarage zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze vorgesehen. Diese ist ausgehend vom Gerichtsring über den Gerichtswall angebunden. Vorgesehen sind insgesamt 28 Pkw-Stellplätze, davon 25 in der Tiefgarage, sowie 41 Fahrradabstellplätze.

Die Baumreihe entlang der Promenade wird weitgehend erhalten. Lediglich im Bereich der Tiefgarageneinfahrt müssen zwei Bäume weichen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Auf die Festsetzung eines Baugebietes gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet. Stattdessen werden innerhalb des festgesetzten Vorhabensbereiches, entsprechen dem konkreten Vorhaben, folgende Nutzungen zugelassen:

- Wohnhaus,
- Wohn- und Geschäftshaus.

Durch den Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses soll unterbunden werden, dass an dieser städtebaulich exponierten Lage am Rande der Innenstadt ausschließlich reine Wohngebäude entstehen. Vielmehr soll eine gemischte Nutzungsstruktur sichergestellt werden. Darüber hinaus trägt diese Festsetzung dem Umstand Rechnung, dass im Kreuzungsbereich eine hohe Verkehrsbelastung besteht, die mit einer unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zuletzt unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes nur schwer vereinbar ist.

Festgesetzt wird, dass im Erdgeschoss Büro- und Geschäftsnutzungen sowie soziale Einrichtungen zulässig sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Höhe der baulichen Anlagen / Geschossigkeit

Entsprechend dem konkreten Vorhaben wird im Plangebiet die Geschossigkeit für die einzelnen Gebäude bzw. Gebäudeteile zwingend festgesetzt.

Um darüber hinaus eine eindeutige Obergrenze für die Höhenentwicklung zu definieren, wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zusätzlich die jeweils maximal zulässige Höhe für die einzelnen Gebäude bzw. Gebäudeteile differenziert festgesetzt. Dabei wird ein geringer Spielraum für die spätere Bauausführung eingeräumt. Für die sechsgeschossige Eckbebauung des südlich liegenden Wohn- und Geschäftshauses (Gebäude 1) wird eine maximal zulässige Höhe von 99,60 m über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Dies entspricht – bezogen auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche (ca. 79,70 m über NHN) – einer tatsächlichen Höhe von ca. 19,90 m. Für den festgesetzten dreigeschossigen Gebäudeteil wird eine maximal zulässige Höhe von 90,20 m über NHN, für den festgesetzten viergeschossigen Gebäudeteil wird eine maximal zulässige Höhe von 93,20 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer tatsächlichen Höhe von ca. 10,50 m bzw. 13,50 m. Für das nördlich liegende Wohnhaus (Gebäude 2) wird eine maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 90,20 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht wiederum einer tatsächlichen Höhe von ca. 10,50 m.

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 (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten, etc.) ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,5 m zugelassen werden kann.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Der rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ aus dem Jahr 1981 setzt bislang eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 fest. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 121/5 soll aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Ausnutzbarkeit der Flächen angemessen erhöht werden. Festgesetzt wird daher in Anlehnung an den Orientierungswert für Mischgebiete laut BauNVO eine GRZ von 0,6. Durch die festgesetzte Dachbegrünung erfolgt eine Minderung des Niederschlagswasserabflusses, sodass nicht von einer

erheblichen Verschärfung der Abflusssituation im Plangebiet trotz der erhöhten GRZ auszugehen ist.

Die GFZ wird entsprechend der städtebaulichen Konzeption mit 1,5 festgesetzt und damit deutlich erhöht.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 (3) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen in Form von zwei Baufeldern bestimmt. Im nördlichen Teil des Plangebietes umfasst das Baufeld entsprechend der Entwurfsplanung das geplante Wohngebäude, das sich zur Berkel hin orientiert. Im südlichen Teil des Plangebietes definiert das Baufeld eine straßenbegleitende Bebauung, um an dem Kreuzungspunkt Kupferstraß / Gerichtsring / Wiesenstraße einen städtebaulichen Akzent zu setzen. In Richtung Kupferstraße und Gerichtswall werden zudem Baulinien festgesetzt, um hier eine klare Raumkante zu sichern.

3.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist die Errichtung einer Tiefgarage zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze vorgesehen.

Die Errichtung der Tiefgarage ist nur innerhalb der mit „Tg“ festgesetzten Fläche zulässig. Die Ein- und Ausfahrt zur geplanten Tiefgarage befindet sich im Nordosten des Plangebietes. Offene, ebenerdige Stellplätze sind nur innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten festgesetzten Fläche zulässig. Diese dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Porenpflaster, offenfugige Plasterungen, Rasengittersteine, Schotterrassen o. ä.) angelegt werden. Insgesamt wird auf diese Weise ein ausreichendes Stellplatzangebot gewährleistet und eine städtebaulich verträgliche Anordnung der Stellplätze sichergestellt.

Die Errichtung von Garagen und Carports wird innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen, um die nicht überbaubaren Flächen von diesen Anlagen freizuhalten. Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.5 Bauliche Gestaltung

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

Darüberhinausgehende gestalterische Festsetzungen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan daher entbehrlich.

4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt künftig ausschließlich über den östlich verlaufenden Gerichtswall, der das Plangebiet an den Gerichtsring anbindet. Der Gerichtswall besitzt hier eine Doppelfunktion. Er dient zum einen als Erschließungsstraße für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke und zum anderen stellt er eine wichtige innerörtliche Rad- und Fußwegeverbindung dar, die in diesem Abschnitt insbesondere durch den Radverkehr stark frequentiert wird. Entlang der Kupferstraße bis zum Abzweig des zur Berkel hinabführenden Radweges verläuft der Radverkehr im Zweirichtungsverkehr. Um die hier derzeit bestehende Gefahrenstelle zu entschärfen, weicht das geplante Wohn- und Geschäftshaus im Vergleich zur heutigen Bebauung im Kreuzungsbereich Gerichtswall / Kupferstraße zurück. Zudem werden Teile der Flurstücke 391, 428 und 429 aus dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes herausgenommen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Auf diese Weise wird dazu beigetragen, die Sichtbeziehungen, insbesondere für den Radverkehr, in diesem Bereich zu verbessern. Zudem wird der Fuß- und Radweg ausgebaut, um einen breiteren Weg zu schaffen, der einen sichereren Begegnungsverkehr ermöglicht.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung⁶ war der Nachweis einer angemessenen Verkehrserschließung zu erbringen. Hierzu wurde die Vorbelastung der umgebenden Verkehrsanlagen erhoben (Verkehrszählungen am 29.06.2021 und 01.07.2021) und eine Prognoseverkehrsbelastung für das Jahr 2035 (ohne Vorhaben) ermittelt und mit den Neuverkehren des geplanten Bauvorhabens zu maßgebenden Prognose-Verkehrsbelastungen überlagert. Auf Basis der Prognosefrequenzen wurde im Weiteren die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität des unmittelbar betroffenen Knotenpunktes Gerichtsring / Kupferstraße / Wiesenstraße bewertet. Die den Leistungsfähigkeitsberechnungen und Bewertungen zugrunde gelegten Prognose-Verkehrsbelastungen ergeben sich durch die Überlagerung der Kfz-Frequenzen aus dem Lastfall Prognose-Null 2035 (Zählwerte vom 29.06.2021 zuzüglich einer pauschalen Erhöhung um 10%) mit den zuvor ermittelten Zusatzverkehren des geplanten Vorhabens an einem Normalwerktag. Die detaillierte Leistungsfähigkeitsberechnungen verdeutlichen, dass in der Vorbelastung in nahezu allen Knotenzufahrten mit den zugrunde gelegten Freigabezeiten angemessene Verkehrsqualitäten gewährleistet werden können. Bedingt durch die geplanten Nutzungen werden sich die Verkehrsbelastungen in den betroffenen Verkehrsströmen zwangsläufig erhöhen. In der verkehrstechnischen Gesamtbeurteilung führen die zugrunde gelegten Zusatzverkehre aus dem

⁶ ambrosius blanke verkehr.infrastruktur (06.11.2024): Neubau Projekt Kupfergärten am Standort Gerichtsring in Coesfeld. Verkehrsuntersuchung. Bochum

geplanten Vorhaben kaum zu einer veränderten Verkehrsqualität des o.g. Knotenpunktes gegenüber der bereits bestehenden Verkehrssituation. Insofern bestehen aus verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Grünkonzept / Festsetzungen zur Grüngestaltung

Im Sinne des Klimaschutzes wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes die Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen mit Flachdächern und flach geneigten Dächern 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.

Von der Begrünung kann nur für Dachbereiche abgesehen werden, die für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme gebäudetechnischer Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie vorgesehen sind. Der zu begrünende Dachanteil muss mindestens 70 % der demnach verbleibenden Dachfläche umfassen.

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

Entlang des Gerichtswalls im Osten des Plangebietes wird die vorhandene Lindenallee im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB als zu erhalten gesichert. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, heimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. Da im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt zwei Bäume weichen müssen, werden im Plangebiet für die zu entnehmenden Bäume entsprechende Ersatzpflanzungen vorgesehen. Festgesetzt wird die Anpflanzung von zwei Winterlinden (*Tilia cordata*), die dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen zu ersetzen sind, so dass die Allee im Bereich am Gerichtswall fortgeführt wird.

Im Südwesten des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes, wird zudem eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

5.2 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundflächen von weniger als 20.000 qm finden auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen 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. Ein Erfordernis zur Bereitstellung externer Ausgleichsmaßnahmen besteht nicht.

5.3 Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW⁷ 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 Habitatstrukturen und -qualität als Lebensraum für geschützte Arten erfolgte zudem 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 Kiel⁸ 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).

⁷ 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.

⁸ 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 (abgerufen: Oktober 2024).

5.3.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet (0,32 ha) liegt zentral im Siedlungsbereich von Coesfeld unmittelbar nördlich der Kupferstraße und westlich des Gerichtsrings. In westlicher und nördlicher Richtung wird das Plangebiet von der Berkel und entsprechender Böschungsbereiche begrenzt. Während das südliche Grundstück mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut ist, ist die nördliche Parzelle mit einem I-geschossigen Wohnhaus bestanden. Das Wohn- und Geschäftshaus ist seit Aufgabe eines hier vormals ansässigen Fachgeschäftes für Baubeschläge und Werkzeuge (ehemals Voss) ungenutzt. Auch das Wohnhaus weist aktuell einen Leerstand auf.

Die Grünstrukturen im Plangebiet bestehen maßgeblich aus dem steil zur Berkel abfallenden Böschungsbereich, der dicht mit Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) bestanden ist sowie der privaten Gartenfläche des leerstehenden Wohnhauses. Entlang des Gerichtswalls steht ein Baumbestand aus Linden. Letzterer ist als gesetzlich geschützte Allee i.S. des § 41 LNatSchG NRW einzustufen. An den Alleebäumen sind vereinzelt Nistkästen angebracht. Höhlen wurden in den Gehölzen nicht festgestellt. Die Gebäude im Plangebiet sind sanierungsbedürftig und weisen ein Potential für an Gebäude gebundene Tierarten auf. Im Rahmen der erfolgten Ortsbegehung wurden verschiedene Einflugmöglichkeiten u.a. in den Dachbereichen (Dachausbauten, Wand-Dach-Übergänge, abstehende Dachpfannen) festgestellt.

Aufgrund der Lage ist das Plangebiet durch die Nähe zur Coesfelder Innenstadt und die hier befindliche Kreuzung Kupferstraße / Gerichtsring / Wiesenstraße insgesamt deutlich anthropogen vorbelastet.

5.3.2 Potentielles Arteninventar

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS)⁹ des Landesumweltamtes NRW können im Plangebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld unter Berücksichtigung der relevanten Lebensraumstrukturen (Gärten/Parkanlagen, Gebäude, Fließgewässer) potentiell 33 planungsrelevante Arten vorkommen. Dazu gehören 5 Säugetiere und 26 Vogelarten, eine Amphibienart und eine Reptilienart. Darüber hinaus können Vorkommen weiterer Fledermausarten – auch über die Angaben des Fachinformationssystems hinaus – im Plangebiet bzw. im Umfeld nicht ausgeschlossen werden.

Das potentiell denkbare Arteninventar im Bereich des Plangebietes kann jedoch unter Berücksichtigung der tatsächlich erfassten Habitatstrukturen und der Habitatausstattung sowie ggfs. bestehender Vorbelastungen eingeschränkt werden, weil die spezifischen

⁹ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Fachinformationssystem geschützte Arten in NRW. Online unter: www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt. Abgerufen: Oktober 2024.

Lebensraumsprüche der betrachteten Arten 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 gewährleistet ist. Planungsrelevanten Arten, die im Vorhinein mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen wurden, weil die spezifischen Lebensraumsprüche 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 @LINFOS¹⁰ für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld (< 150 m) nicht vor.

Tab. 1: Messtischblattabfrage, Quadrant 4 im Messtischblatt 4008 (Stand: Oktober 2024); 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-	Fließgewässer	Gärten/ Parkanlagen	Gebäude
Wissenschaftlicher Name		in NRW (ATL)	Analyse			
Säugetiere						
<i>Eptesicus serotinus</i>	N	U-	FoRu	(Na)	Na	FoRu!
<i>Lutra lutra</i>	N	U+	-	FoRu, Na		
<i>Nyctalus noctula</i>	N	G	Na	(Na)	Na	(Ru)
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	N	G	FoRu	(Na)	Na	FoRu!
Vögel						
<i>Accipiter gentilis</i>	B	U	-		Na	
<i>Accipiter nisus</i>	B	G	Na		Na	
<i>Alcedo atthis</i>	B	G	Na	FoRu!	(Na)	
<i>Anas clypeata</i>	R	U	-	Ru		
<i>Asio otus</i>	B	U	-		Na	
<i>Athene noctua</i>	B	U	-		(FoRu)	FoRu!
<i>Bubo bubo</i>	B	G	-			(FoRu)
<i>Carduelis cannabina</i>	B	U	-		(FoRu), (Na)	
<i>Charadrius dubius</i>	B	S	-	(FoRu)		
<i>Cuculus canorus</i>	B	U-	-		(Na)	
<i>Delichon urbica</i>	B	U	-	(Na)	Na	FoRu!
<i>Dryobates minor</i>	B	U	-		Na	
<i>Falco tinnunculus</i>	B	G	-		Na	FoRu!
<i>Hirundo rustica</i>	B	U	-	(Na)	Na	FoRu!
<i>Luscinia megarhynchos</i>	B	U	FoRu	(FoRu)	FoRu	
<i>Passer montanus</i>	B	U	-		Na	FoRu
<i>Perdix perdix</i>	B	S	-		(FoRu)	
<i>Riparia riparia</i>	B	U	-	Na		
<i>Serinus serinus</i>	B	S	-		FoRu!, Na	
<i>Streptopelia turtur</i>	B	S	-		(Na)	
<i>Strix aluco</i>	B	G	-		Na	FoRu!
<i>Sturnus vulgaris</i>	B	U	-		Na	FoRu
<i>Tachybaptus ruficollis</i>	B	G	-	FoRu		
<i>Tyto alba</i>	B	G	-		Na	FoRu!

¹⁰ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fundortkataster für Pflanzen und Tiere/ Landschaftsinformationssammlung NRW @LINFOS. Online unter: <https://www.lanuv.nrw.de/natur/artenschutz/infosysteme/fundortkataster/>. Abgerufen: Oktober 2024.

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/ Gärten/ Böschungsbereiche) bestehen auch keine Anhaltspunkte für entsprechende Vorkommen der konkurrenzschwachen, zumeist auf nährstoffarme Standorte beschränkten Arten. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

5.3.3 Auswirkungsprognose

- **Fledermäuse**

In Bezug auf Säugetiere (hier: Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Abendsegler) 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 in leerstehenden Gebäuden vorkommen. Die Gebäude im Plangebiet weisen für die wenige Zentimeter großen Tiere augenscheinlich potentielle Versteck- und Einflugmöglichkeiten auf.

Auch die umliegenden Habitatstrukturen im Bereich des angrenzenden Bachverlaufes der Berkel sind für eine Nutzung als Nahrungshabitat geeignet. Da mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens jedoch keine relevanten Veränderungen an dem Gewässer, einschließlich Böschungsbereich vorgesehen sind, bleibt eine etwaige Funktion als Nahrungshabitat erhalten. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit i.S. einer relevanten Verschlechterung eines Nahrungshabitats kann diesbezüglich ausgeschlossen werden. Maßgebliche Leitstrukturen liegen im Plangebiet nicht vor.

Insgesamt sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber Fledermäusen im Zuge der nachfolgenden Abbrucharbeiten Vermeidungsmaßnahmen i.S. einer fachgutachterlichen Abbruchbegehung erforderlich (vgl. Kapitel 5.3.4).

- **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.

Die westlich außerhalb des Plangebietes verlaufende Berkel kann eine Bedeutung als Nahrungshabitat für den Eisvogel darstellen. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit für die Art ist jedoch insofern nicht zu prognostizieren, als dass keine Veränderung des derzeitigen Ist-Zustandes für den Gewässerverlauf zu erwarten ist. Etwaige Nahrungsfunktionen bleiben bestehen, zumal der Abschnitt der Berkel sicher keine essentielle Funktion übernimmt. Der Böschungsbereich hat – nicht zuletzt durch die vorhandene Steinschüttung – kein Potential für Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Ufer und Böschungsbereiche können für die Nachtigall grundsätzlich ein Lebensraum darstellen. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen sind mögliche Vorkommen jedoch außerhalb des Plangebietes, z.B. im Gehölzbestand jenseits der Berkel denkbar. Fortpflanzungs- und Ruhestätten im eigentlichen Vorhabenbereich sowie erhebliche Störungen sind unter Beachtung des Planvorhabens und des zu erhaltenen Böschungsbestandes nicht zu erwarten. Erhebliche Störungen bzw. ein Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann verneint werden.

Da in den Gehölzbeständen des Plangebietes wie z.B. im derzeitigen Privatgarten aber auch im Bereich der gesetzlich geschützten Lindenallee eine Fällung von Bäumen für die Umsetzung des Planvorhabens anzunehmen ist, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zeitliche Einschränkungen die Entfernung von Gehölzen betreffend einzuhalten. Dies gilt auch für die an den Alleebäumen angebrachten Nisthilfen, welche ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten abzuhängen sind. Zum Schutz von an Gebäude brütenden europäischen Vogelarten (z.B. Ringeltaube, Haussperling) sind Abbrucharbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit durchzuführen (vgl. Kapitel 5.3.4).

Amphibien und Reptilien

Amphibien sind innerhalb des Plangebietes sicher auszuschließen, da keine geeigneten Biotopstrukturen vorliegen (Gewässerbiotope, Trockenmauer, etc.).

5.3.4 Maßnahmen

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

- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gegenüber „Gebäudefleddermäusen“ ist rechtzeitig vor Durchführung von Abbrucharbeiten ganzjährig eine qualifizierte, fachgutachterliche Abbruchbegehung erforderlich. In einem winterkalten Zeitraum (Dezember bis Februar) umfasst die Kontrolle der Gebäude

i.d.R. primär eine visuelle Inaugenscheinnahme, bei der Kellerräume und Dachbodenbereiche auf einen Fledermausbesatz hin überprüft werden. Mittels Einsatzes von Videoendoskop können ggf. auch versteckt überwinterte Tiere festgestellt werden. Während der aktiveren Lebensphase der Tiere ist in jedem Fall 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 an Gebäude gebundene Vogelarten 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 obligatorischen Ausschluss von Fledermäusen – auch Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln durch eine fachgutachterliche Kontrolle ausgeschlossen werden können.
- Gehölzentfernungen, einschließlich des Abhängens von Nisthilfen, 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. Die Nisthilfen sind in den umliegenden Baumbestand umzuhängen.

5.4 Natura 2000

Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet „Berkel“ (DE-4008-301) liegt in nordöstlicher Richtung in einer Entfernung von rund 1,2 km. 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 zentralen Siedlungsbereich, unmittelbar in zentrumsnaher Lage der Coesfelder Innenstadt und ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus sowie einem Einfamilienhaus bebaut. Das Plangebiet liegt am Kreuzungsbereich von Kupferstraße, Gerichtsring und Wiesenstraße und ist dementsprechend vollständig erschlossen. Mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens ist daher 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 werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

5.6 Wasserwirtschaftliche Belange

In westlicher und nördlicher Richtung wird das Plangebiet von der Berkel und entsprechender Böschungsbereiche begrenzt. Diese werden im vorliegenden Bebauungsplan als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt und so planungsrechtlich gesichert.

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 31 (1) Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) ist im Weiteren ein Gewässerrandstreifen – gemessen ab der Böschungsoberkante des Gewässers – vorzusehen. Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Schadstoffeinträgen aus diffusen Quellen. Gemäß § 38 (3) Nr. 3 WHG kann der Gewässerrandstreifen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einer angemessenen Breite festgesetzt werden. Bezugnehmend auf diese Regelung wird in der Planzeichnung in einem Abstand von 3,0 m zur Böschungsoberkante ein Bereich festgesetzt, der von Bebauung freizuhalten ist.

Wie in Kapitel 1.5 (Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz) dargelegt, ragt ein Teil des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Berkel und der Umflut in das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hinein. Dieses ist nachrichtlich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt. Aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen sind Überschwemmungsgebiete im Grundsatz von jeglicher Bebauung (auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen) freizuhalten. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung enthalten. Die Prüfung des Hochwasserrisikos gemäß Ziel I.1.1 BRPH hat ergeben, dass einzelne Grundstücksteile im Westen / Nordwesten des Plangebietes bei Extrem-Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) – geringfügig über die Grenzen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes hinaus – überflutet werden können. Die Auswertung der Hochwassergefahrenkarten ($HQ_{\text{häufig}}$, HQ_{100} , HQ_{extrem}) hat im Weiteren ergeben, dass die Bereiche, die bei Hochwasser potenziell überflutet werden, etwa deckungsgleich mit den o.g.

Risikogebieten sind. Diese potenziell überfluteten Flächen ragen jedoch nicht über den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Gewässerrandstreifen hinaus, der von Bebauung freizuhalten ist.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt. Anlagen, die der Versorgung des Vorhabens mit Elektrizität dienen (z.B. Trafostation) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6.2 Nutzung regenerativer Energien

Hingewiesen wird darauf, dass am 01.01.2024 eine Novellierung der Landesbauordnung NRW in Kraft getreten ist, mit der u.a. der Ausbau erneuerbarer Energien beschleunigt werden soll. Der neu eingeführte § 42a BauO NRW beinhaltet dabei eine Solaranlagenpflicht. Demnach müssen bei der Errichtung von Gebäuden Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen installiert und betrieben werden. Diese Verpflichtung besteht bei der Errichtung von Wohngebäuden (und damit für die baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 121/5), für die der Bauantrag nach dem 01.01.2025 gestellt wird. Vor dem Hintergrund dieser neuen gesetzlichen Vorgaben, ist die verbindliche Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen im Bebauungsplangebiet entbehrlich.

6.3 Löschwasserversorgung

Aufgrund des Konzessionsvertrages der Stadt Coesfeld mit den Stadtwerken Coesfeld kann zur Sicherstellung der Grundversorgung im Plangebiet, neben der Nutzung von Tanklöschfahrzeugen der Feuerwehr, auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden. Danach können im Plangebiet 192 m³/h Löschwasser für die Dauer von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden, so dass die im DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ aufgeführten Richtwerte für den Löschwasserbedarf in jedem Fall eingehalten werden.

6.4 Abwasserentsorgung

Gegenwärtig erfolgt die Entwässerung des Plangebietes im Mischsystem. Zur Entlastung des Mischwassersystems ist zukünftig eine Entwässerung im modifizierten Trennsystem vorzusehen. Das anfallende Schmutzwasser ist in den Mischwasserkanal im Bereich der südwestlichen Plangebietsgrenze einzuleiten. Das anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort versickert oder gedrosselt in die Berkel eingeleitet

werden. Wie unter Kapitel 5.1 dargelegt, wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes die Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen mit Flachdächern und flach geneigten Dächern dauerhaft und flächendeckend zu begrünen sind. Auf diese Weise wird dazu beigetragen, dass ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten wird und wieder verdunsten kann.

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

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 Überprüfung im Hinblick auf das Vorhandensein von Kampfmittel durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen. Demnach ist eine systematische Untersuchung der zu bebauenden Grundfläche erforderlich.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld oder die Polizei zu verständigen sind, wenn bei der Durchführung der Baumaßnahmen der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen aufweist oder verdächtige Gegenstände entdeckt werden. Die technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen ist zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

9 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 121/5 „Kupferstraße / Gerichtswall“ wurde eine

schalltechnische Untersuchung¹¹ erarbeitet. In dieser wurden die an den Fassaden des geplanten Wohn- und Geschäftshauses und des geplanten Wohnhauses zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen der Kupferstraße, des Gerichtsrings (K 46) und der Wiesenstraße sowie der westlich verlaufenden Bahnstrecke 2199 und 2273 ermittelt und die daraus resultierenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz gem. DIN 4109-1 bestimmt. Des Weiteren wurden die Geräuschimmissionen durch den südlich an der Wiesenstraße gelegenen Lebensmittelmarkt und das westlich an der Borkener Straße gelegene Reisebusunternehmen ermittelt und nach der TA Lärm¹² i.V.m. mit der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) beurteilt.

- **Verkehrslärm**

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass sich an den Fassaden des Bauvorhabens als Maximalwert aller Geschosse verkehrsbedingte Beurteilungspegel tagsüber von 60-69 dB(A) und nachts von 53-61 dB(A) ergeben haben. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Verkehr werden daher beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Ähnlichem bzw. Büroräumen und Ähnlichem passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berechneten Außenlärmpegel bzw. die zugeordneten Lärmpegelbereiche zur Bestimmung der erforderlichen Bau-Schall-dämmmaße für die Außenbauteile gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind zu beachten. Sie werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 121/5 „Kupferstraße / Gerichtswall“ übernommen. Da gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 bei Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf auch bei nur teilweise geöffneten Fenstern häufig nicht möglich ist, wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind.

Für Minderungen des verkehrsbedingten Beurteilungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

Gemäß dem vorliegenden architektonischen Entwurf werden im Plangebiet Außenwohnbereiche vorgesehen. Um eine akzeptable Aufenthaltsqualität in diesen Außenwohnbereichen zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des

¹¹ Wenker & Gesing (07.05.2024): Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Kreuzungsbereich Kupferstraße / Gerichtsring. Ahaus

¹² Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)

Vorhaben- und Erschließungsplans die Errichtung von Außenwohnbereichen in den Obergeschossen nur mit zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen (z.B. Loggien mit Schiebeverglasung), die die Einhaltung eines Dauerschallpegels von kleiner oder gleich 62 dB(A) in diesen Außenwohnbereichen sicherstellen, zulässig ist.

- **Gewerbelärm**

Im Hinblick auf den Gewerbelärm wurden an den Fassaden des Bauvorhabens Beurteilungspegel von tagsüber bis zu 45 dB(A) und nachts bis zu 30 dB(A) ermittelt. Der gemäß TA Lärm beispielsweise für Misch- und Kerngebiete geltende Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts wird somit an allen Fassaden deutlich unterschritten.

Die zugrunde gelegten Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind dabei zahlenmäßig identisch mit den für Gewerbelärm geltenden schalltechnischen Orientierungswerten nach Beiblatt 1 zu DIN 18005.

Überschreitungen der nach Nr. 6.1 Abs. 2 der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen geltenden Immissionswerte sind nicht zu erwarten.

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. Wie oben bereits dargestellt, bildet die Promenade als Teil des historischen Stadtgrundrisses ein wichtiges Zeugnis der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Coesfeld in den letzten Jahrhunderten.

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).

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, Sentrupper 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 (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich der Kenntnisstand zum Vorhandensein von Bodendenkmälern jederzeit ändern kann, sollte bei allen Bauvorhaben der LWL-Archäologie für Westfalen rechtzeitig vor Baubeginn beteiligt und eine aktuelle Stellungnahme der LWL- Archäologie eingeholt werden, um mögliche Konflikte während des Bauverlaufes bestmöglich zu vermeiden. Die Stellungnahme sollte grundsätzlich nicht älter als zwei Jahre sein.

Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

- **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 gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen.

- **Rückstausicherung**

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

- **Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept**

Das Integrierte Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept für die Stadt Coesfeld, das im November 2018 durch den Rat beschlossen wurde, stellt die Grundlage für die Energie- und Klimapolitik der Stadt in den nächsten Jahren dar. Bei der Umsetzung aller Baumaßnahmen sind die Klimaziele der Stadt Coesfeld anzustreben. Ein entsprechender Hinweis ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden.

- **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.

11 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,32 ha	–	100,0%
davon:			
– Vorhabengebiet	0,18 ha	–	56,3 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,10 ha	–	30,2 %
– Öffentliche Grünfläche	0,01 ha	–	2,3 %
– Fläche für die Wasserwirtschaft	0,04 ha	–	11,2 %

12 Referenzliste der Quellen

- ambrosius blanke verkehr.infrastruktur (29.09.2021): Neubau Projekt Kupfergärten am Standort Gerichtswall in Coesfeld. Verkehrsuntersuchung. Bochum
- Bezirksregierung Münster – Obere Wasserbehörde (25.11.2011): Überschwemmungsgebietsverordnung „Berkel, Ölbach, Moorbach und Honigbach“
- Bundesamt für Kartographie und Geodäsie: Starkregenhinweiskarte für NRW. Online unter: <https://www.geoportal.de> (abgerufen: September 2024)
- 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 (abgerufen: Oktober 2024).
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Fachinformationssystem geschützte Arten in NRW. Online unter: www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt. Abgerufen: Oktober 2024.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fundortkataster für Pflanzen und Tiere/ Landschaftsinformationssammlung NRW @LINFOS. Online unter: <https://www.lanuv.nrw.de/natur/artenschutz/infosysteme/fundortkataster/>. Abgerufen: Oktober 2024.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Hochwasserrisiko- und Hochwasserhinweiskarten für NRW. Online unter: <http://www.klimaatlas.nrw.de> (abgerufen: September 2024)
- Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Dezember 2021): Hochwasserrisiko-managementplanung in NRW - Hochwasserrisiko und Maßnahmenplanung Coesfeld. Online unter: https://www.flussgebiete.nrw.de/system/files/atoms/files/hwrm_nrw_steckbrief_coesfeld.pdf (abgerufen: September 2024)

- 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.
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)
- Stadt Coesfeld, Perspektiven für die Promenade, Wolters Partner, Coesfeld, April 2008
- Wenker & Gesing (07.05.2024): Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Kreuzungsbereich Kupferstraße / Gerichtsring. Ahaus

Bearbeitet für die Stadt Coesfeld im Auftrag der
MUNET GmbH & CO. KG

Coesfeld, im November 2024
WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld