



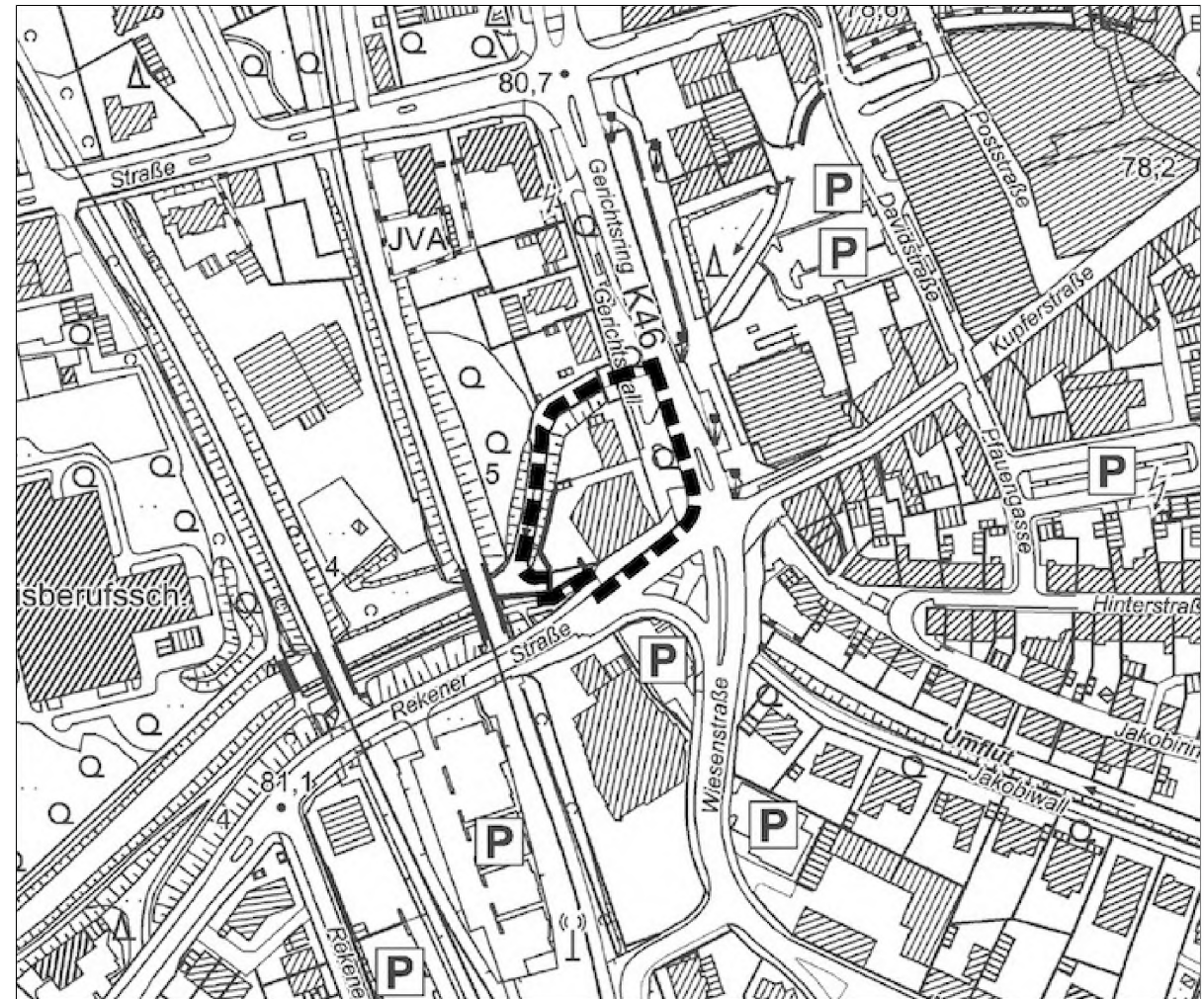
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 121/5 „Kupferstraße / Gerichtswall“

Agenda:

- Planungsanlass / Planungsziel
- Planungsrechtliche Vorgaben
- Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan / vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Verkehrsuntersuchung
- Schallimmissionsprognose
- Weiteres Vorgehen

Planungsanlass und Zielsetzung

- Antrag des Eigentümers der Grundstücke im Kreuzungsbereich von Kupferstraße und Gerichtswall:
 - Abriss der leerstehenden Immobilie des ehemaligen Betriebes „Beschläge Voss“ sowie des nördlich liegenden Wohnhauses
 - Errichtung eines drei- bis sechsgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses sowie eines dreigeschossigen Wohnhauses



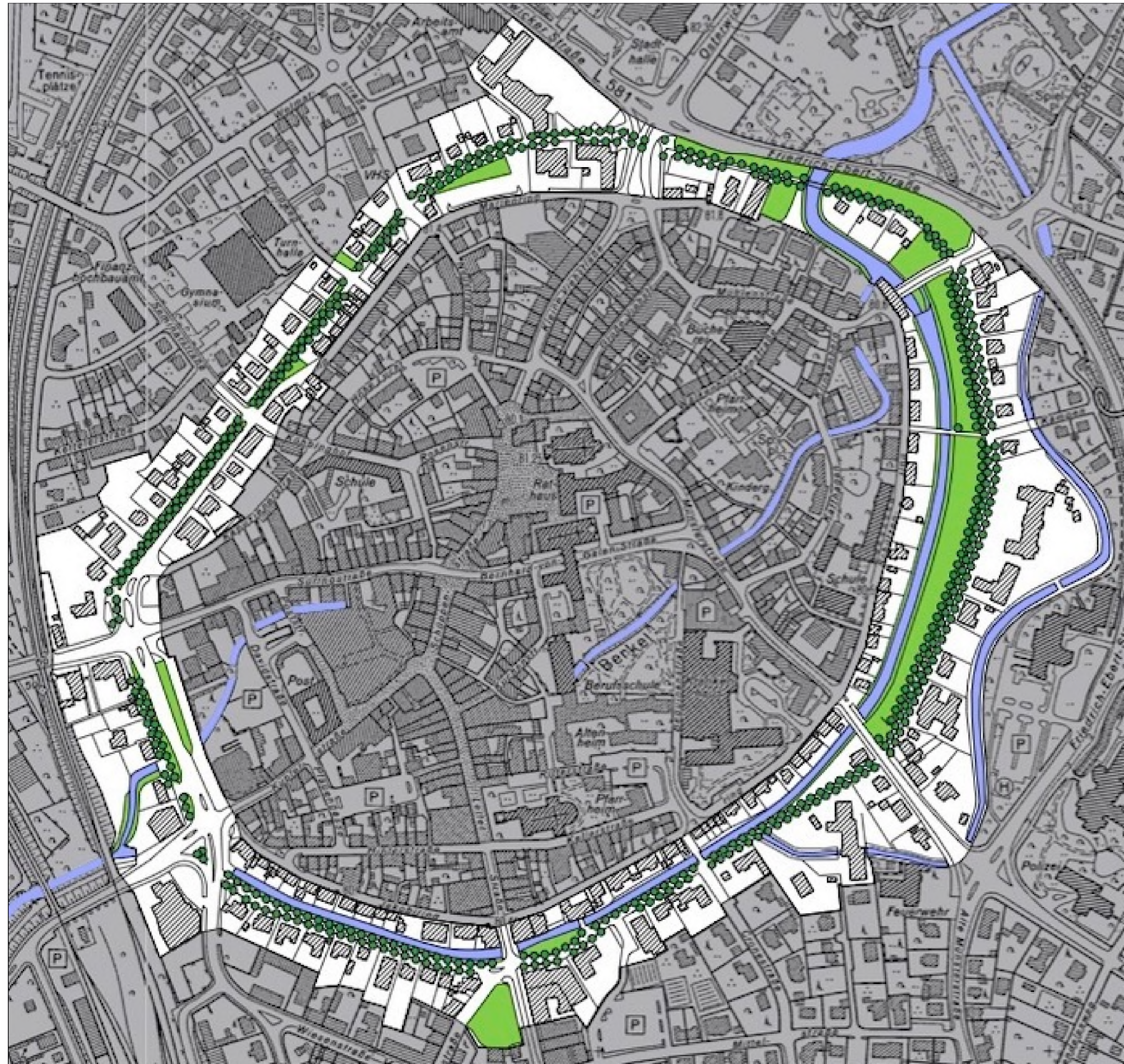
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 121/5 „Kupferstraße / Gerichtswall“



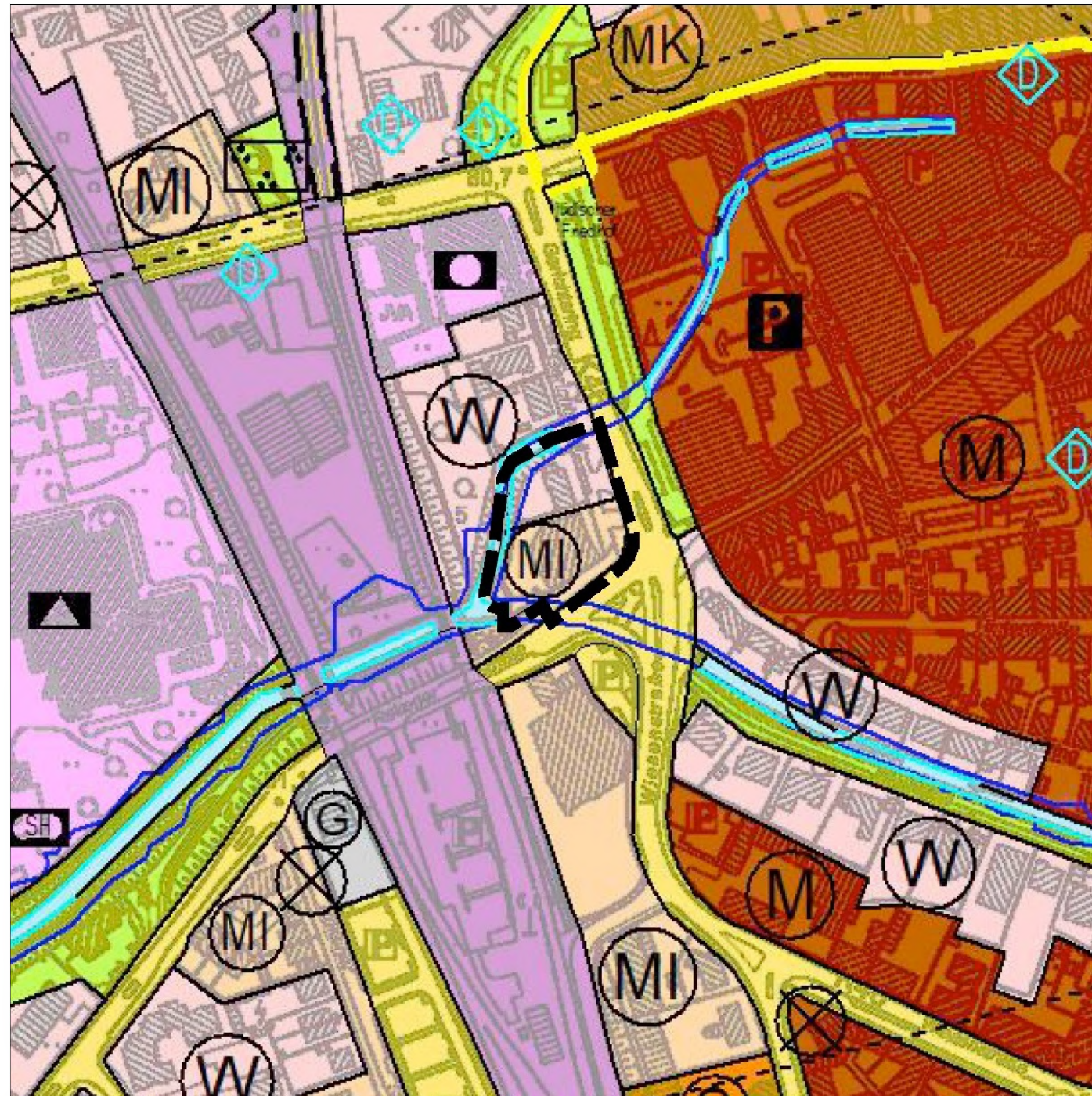
Planungsanlass und Zielsetzung

- Die Umsetzung der Planung ist auf Basis der bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ nicht möglich.
- Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage
- Im Durchführungsvertrag werden ergänzenden Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens getroffen.

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

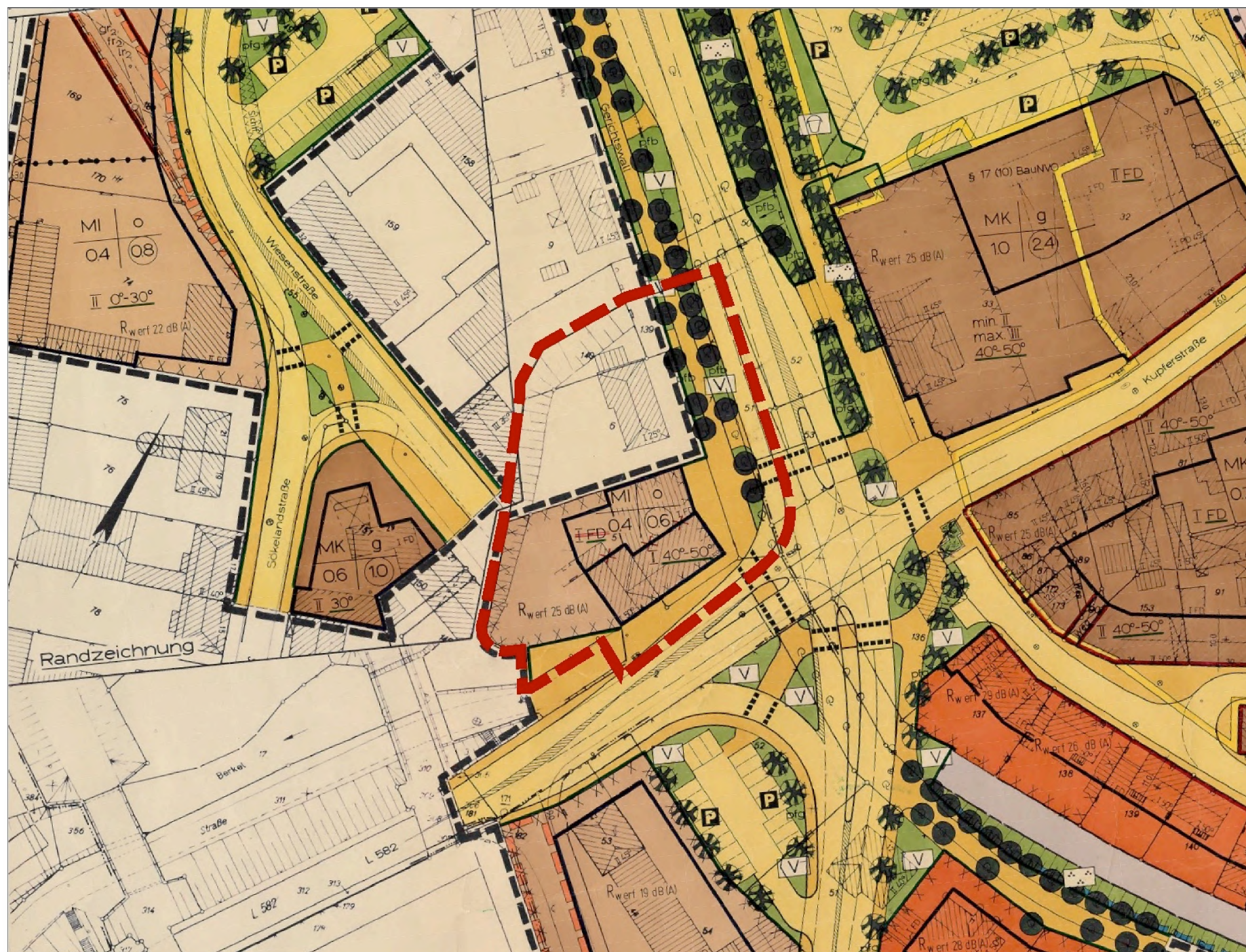


Auszug aus dem Flächennutzungsplan



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

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“



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

Vorhaben- und Erschließungsplan



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

Ansichten



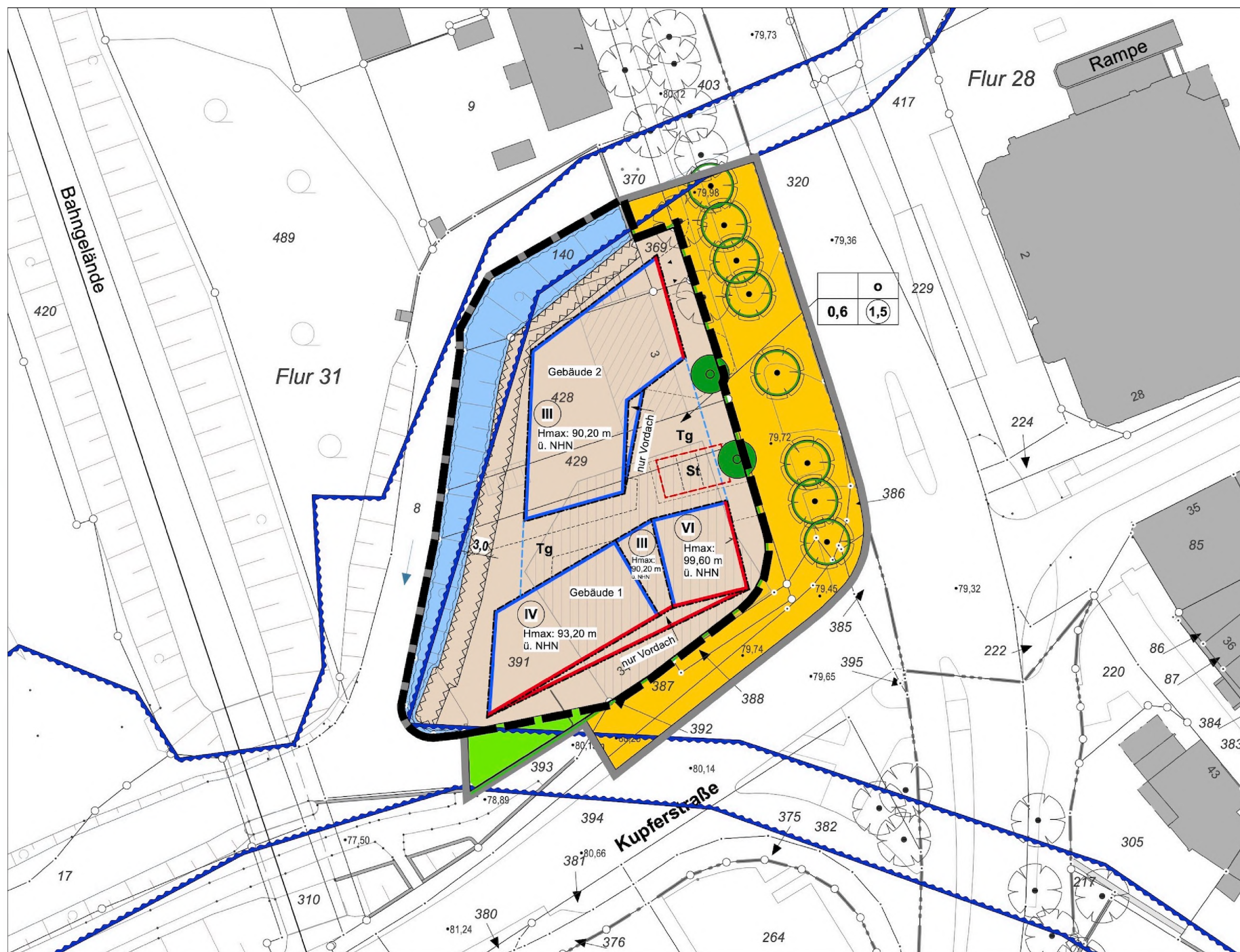
Ansicht Süd-Ost



Ansicht Ost

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Verkehrsuntersuchung

- Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt künftig ausschließlich über den östlich verlaufenden Gerichtswall / Gerichtsring.
(Verkehrsregelung „Rechts-rein / Rechts-raus“ mit Vorfahrtregelung).

- Nachweis einer angemessenen Verkehrserschließung:
 - Erhebung der Vorbelastung (Verkehrszählung am 29.06.2021 und 01.07.2021),
 - Ermittlung der Prognoseverkehrsbelastung für das Jahr 2035 (ohne Vorhaben),
 - Ermittlung der Neuverkehre des geplanten Bauvorhabens und Überlagerung mit Prognoseverkehrsbelastung,
 - Bewertung der Leistungsfähigkeit* und Verkehrsqualität des unmittelbar betroffenen Knotenpunktes Gerichtsring / Kupferstraße / Wiesenstraße.

Verkehrsuntersuchung

▸ Ergebnis:

– Vorbelastung:

In nahezu allen Knotenzufahrten können mit den zugrunde gelegten Freigabezeiten angemessene Verkehrsqualitäten gewährleistet werden.

Bedingt durch die geplanten Nutzungen werden sich die Verkehrsbelastungen in den betroffenen Verkehrsströmen zwangsläufig erhöhen.

– Verkehrstechnischen Gesamtbetrachtung:

Die zugrunde gelegten Zusatzverkehre aus dem geplanten Vorhaben führen kaum zu einer veränderten Verkehrsqualität des Knotenpunktes Gerichtsring / Kupferstraße / Wiesenstraße gegenüber der bereits bestehenden Verkehrssituation.

(Lediglich der Linksabbieger aus der Zufahrt Gerichtsring verändert sich in der Prognose-Verkehrsbelastung durch eine geringe Zunahme der mittleren Wartezeit von Qualitätsstufe B auf C.)

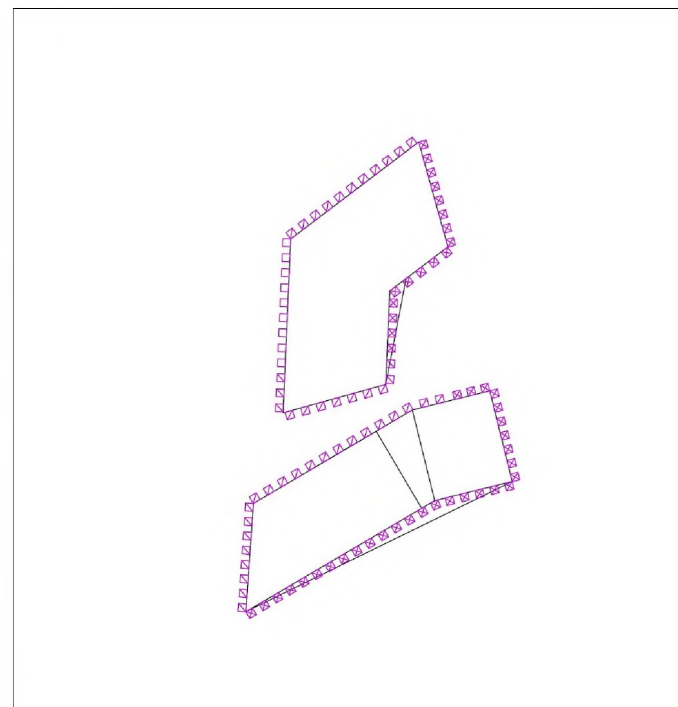
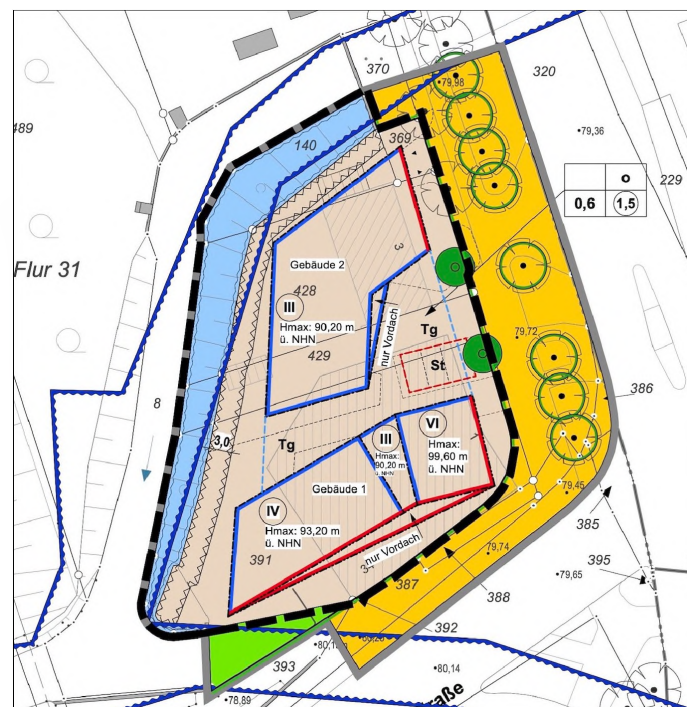
→ **Aus verkehrstechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.**




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

Schalltechnische Untersuchung

Ermittlung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen an den Fassaden des geplanten Wohn- und Geschäftshauses und des geplanten Wohnhauses durch:

- die Kupferstraße, den Gerichtsrings und die Wiesenstraße sowie
 - die westlich verlaufenden Bahnstrecken.
- Bestimmung der daraus resultierenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz



- | | |
|---|------------------------------------|
|  | Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 |
|  | Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 |
|  | Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 |

Schalltechnische Untersuchung

- Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen durch:
 - den Lebensmittelmarkt (südlich der Wiesenstraße),
 - das Reisebusunternehmen (westlich der Borkener Straße).

- An den Fassaden des Bauvorhabens wurden 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.

Textliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Innerhalb des Vorhabenbereiches ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses (Gebäude 1) sowie eines Wohngebäudes (Gebäude 2) zulässig.
In dem Wohn- und Geschäftshaus (Gebäude 1) sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss ausgeschlossen. Zulässig sind Büro- und Geschäftsnutzungen sowie soziale Einrichtungen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten etc.) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,5 m zugelassen werden.

Textliche Festsetzungen

3. **FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**

(gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 20 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

- 3.1 Im Vorhabenbereich ist die Errichtung von Garagen und Carports ausgeschlossen.
- 3.2 Im Vorhabenbereich ist die Errichtung von Stellplätzen (St) – ausgenommen hiervon sind Fahrradstellplätze – und Tiefgaragen (Tg) nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.
- 3.3 Im Vorhabenbereich ist die Errichtung von Anlagen, die der Versorgung des Vorhabens mit Elektrizität dienen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Textliche Festsetzungen

- 4. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 4.1 Im Plangebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden und baulichen Anlagen mit einem mindestens 10 cm dicken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv mit standortangepassten Gräsern und Stauden zu bepflanzen. Die Dachbegrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. 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. mit einer Dachfläche unter 15 qm unterliegen nicht der vorgenannten Festsetzung.
- 4.2 Stellplatzanlagen sind 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.
- 4.3 Zur Vermeidung einer Gewässer-und Bodenbelastung sind Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem Metall nicht zulässig.

Textliche Festsetzungen

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 5.1 An den gekennzeichneten Fassaden der geplanten Bebauung sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Ähnlichem bzw. Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 35$ dB

Büroräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 40$ dB

Büroräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 35$ dB

Lärmpegelbereich V:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 44$ dB

Büroräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 39$ dB

Textliche Festsetzungen

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach DIN 4109-2, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

$$K_{AL} = 10 \cdot \lg \left(\frac{S_S}{0,8 \cdot S_G} \right)$$

Zudem sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, in den Bereichen mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von nachts $> 45\text{dB(A)}$ schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

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

- 5.2 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans ist 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.

Textliche Festsetzungen

- 6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
- 6.1 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung mit einem Erhaltungsgebot belegten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, heimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
- 6.2 Auf den am Gerichtswall festgesetzten Standorten anzupflanzender Einzelbäume ist je eine Winterlinde (*Tilla cordata*), Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Neuanpflanzung zu ersetzen.

Hinweise

1. ARTENSCHUTZ

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gegenüber „Gebäudefledermäusen“ 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.

Hinweise

2. DENKMALSCHUTZ

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Coesfeld und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG NRW).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 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.

Hinweise

3. ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

Die innerhalb der nachrichtlich dargestellten Überschwemmungsgrenzen der Berkel und der Umflut gelegenen Flächen sind von jeglicher Bebauung (auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen) freizuhalten.

4. GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 31 Absatz 1 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) ist entlang der Berkel ein Gewässerrandstreifen – gemessen ab der Böschungsoberkante des Gewässers – vorzusehen. In der Planzeichnung ist entsprechend in einem Abstand von 3,0 m zur Böschungsoberkante ein Bereich festgesetzt, der von jeglicher Bebauung (auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen) freizuhalten ist.

5. ALTLASTEN

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen 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.

Hinweise

6. KAMPFMITTEL

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. Baumaßnahmen sind grundsätzlich mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Weist bei der Durchführung der Baumaßnahmen der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, ist die Arbeit sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld oder die Polizei zu verständigen. Die technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen ist zu beachten.

7. 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 Anlagen abhängig sind, schützen.

8. RÜCKSTAUSICHERUNG

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

Hinweise

9. 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 sowie zur Klimaanpassung.

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.

Hinweise

10. 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.

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

Weiteres Vorgehen

| | |
|-----------------------------------|-------------------------|
| Offenlage: | 14.12.2024 – 27.01.2025 |
| Informationsveranstaltung: | 22.01.2025 |
| Satzungsbeschluss: | ~ April 2025 |



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

**Ausschuss für Planen und Bauen
28.11.2024**

Dass es sich hierbei um eine Anlage zu TOP 3 der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen vom 28.11.2024 handelt, bescheinigen

Thomas Bücking
Vorsitzender

Kathrin Beunings
Schriftführerin