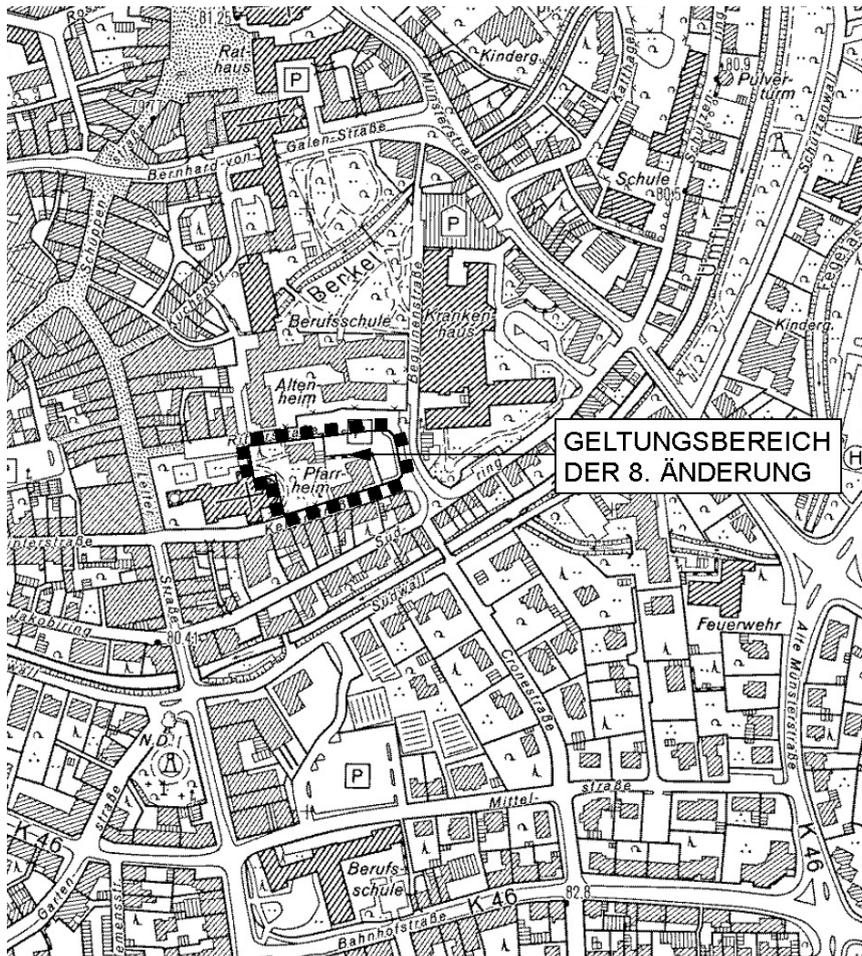


8. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 „Neuordnung Innenstadt“

Begründung
– Entwurf –

Stadt Coesfeld



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Anlass der Planung	3	
1.3	Derzeitige Situation	4	
1.4	Planverfahren	5	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
2	Städtebauliche Konzeption	6	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	7	
3.1	Art der baulichen Nutzung	7	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7	
3.2.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl	7	
3.2.2	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	8	
3.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8	
3.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Ortsbild	9	
4	Erschließung	10	
4.1	Rad- und Fußwegenetz	10	
4.2	Ruhender Verkehr	10	
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	11	
5	Belange des Freiraums	11	
5.1	Grün- und Freiraumkonzept	11	
5.2	Eingriffe in Natur und Landschaft	12	
5.3	NATURA 2000 / Artenschutz	12	
6	Sonstige Belange	13	
6.1	Ver- und Entsorgung	13	
6.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	14	
6.3	Immissionsschutz	14	
6.4	Denkmalschutz	15	
7	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	15	
8	Flächenbilanz	16	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungs- bereich

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 22.12.2011 den Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Neuordnung Innenstadt“ gefasst.

Das ca. 0,4 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtzentrum Coesfelds. Es wird begrenzt

- durch die südliche Straßenbordlinie der Ritterstraße im Norden,
- durch die künftige Grenze des Kirchengrundstückes, die sich orthogonal zum nördlichen Seitenschiff sowie dem Chorraum orientiert, im Westen,
- die nördliche Straßenbordlinie der Kellerstraße im Süden sowie
- die Straßenbordlinie der Beguinenstraße im Osten.

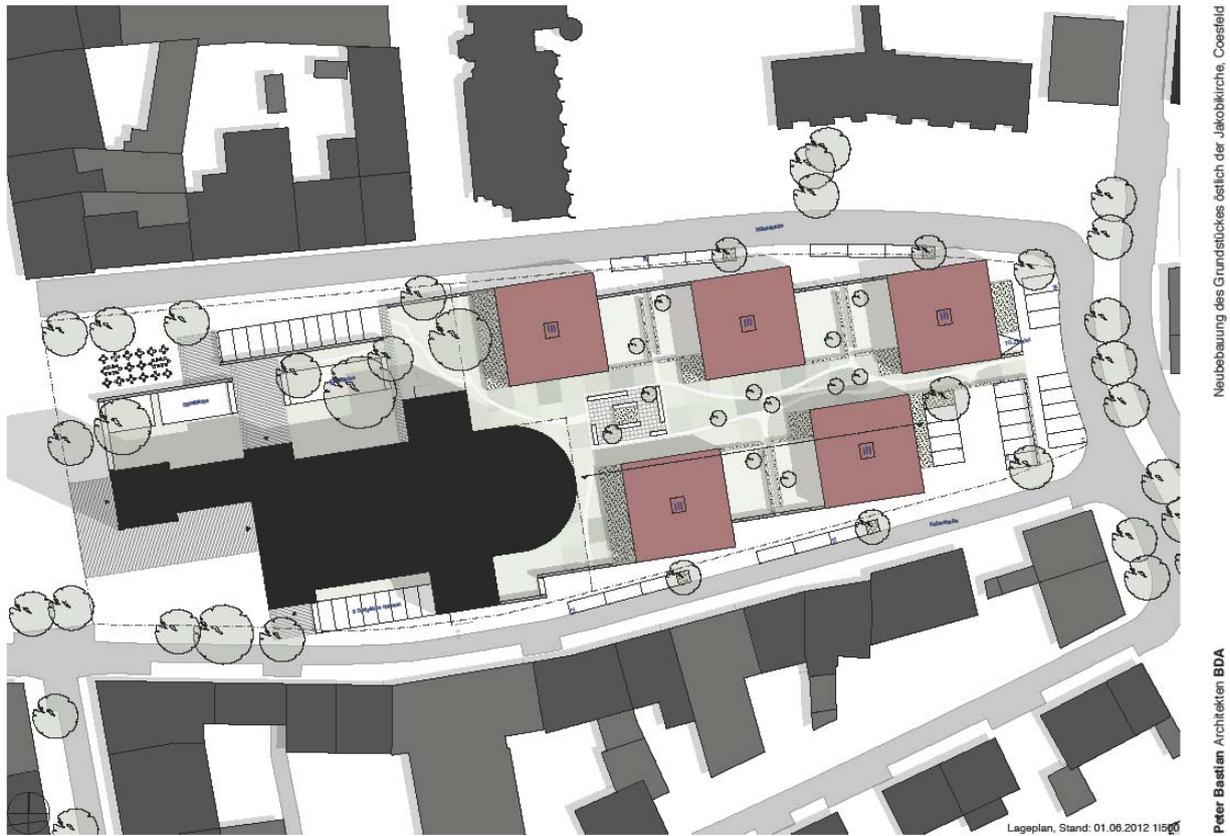
Die Grenzen des Änderungsbereichs sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Anlass der Planung

Als Konsequenz der Fusion der drei Kirchengemeinden St. Lamberti, St. Jakobi und Maria Frieden aufgrund sinkender Kirchenmitglieder und des demografischen Wandels wurde seitens der Kirchengemeinde entschieden, das Pfarrhaus und das Jugendheim St. Jakobi aufzugeben. Der östlich der Kirche St. Jakobi gelegene Grundstücksteil mit dem Pfarrhaus und dem Pfarrheim soll einer sinnvollen standortverträglichen Nachnutzung zugeführt werden. Die Verwertung des Grundstücks in Erbbaurechtsvergabe ist für die Kirchengemeinde von Bedeutung, um auch langfristig die wirtschaftliche Basis dafür zu schaffen, dass die Kirche selber weiterhin für kirchlich-sakrale Zwecke und als kultureller Veranstaltungsraum zur Verfügung stehen kann.

Vor diesem Hintergrund wurde seitens der Kirchengemeinde Ende 2011 ein begrenztes Architekten- und Investorenverfahren durchgeführt, um Ideen für die künftige Nutzung und Gestaltung der Flächen zu entwickeln. Der für die weitere Planung ausgewählte Entwurf sieht die Nutzung eines herausgelösten Grundstücks mit Wohngebäuden vor. Dazu wird ein Erbbaurechtsvertrag zwischen Kirche und Investor geschlossen.

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes sollen nunmehr die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung dieses Architekten- und Investorenverfahrens geschaffen werden.



Lageplan zum Siegerentwurf des Architekten- und Investorenverfahrens (Architekturbüro Peter Bastian, Münster).

1.3 Derzeitige Situation

Der Änderungsbereich wird derzeit durch das Pfarrhaus und das Jugendheim St. Jakobi genutzt. Im östlichen Teil des Änderungsbereichs befindet sich eine öffentliche Stellplatzanlage mit 30 Stellplätzen, die von der Ritterstraße erschlossen wird. Die zwischen Pfarrhaus und Jugendheim gelegenen Grundstücksflächen sowie die im Osten gelegene Stellplatzanlage weisen älteren Baumbestand auf. Unmittelbar westlich angrenzend an das Grundstück befindet sich die Kirche St. Jakobi. Nördlich des Änderungsbereichs befindet sich die Seniorenwohnanlage des Katharinenstifts westlich daran anschließend ein Hotelbetrieb. Östlich der Beguinenstraße befindet sich das Christophorus Krankenhaus Coesfeld, das an der Beguinenstraße eine Krankenwagenzufahrt besitzt. Die südliche Grenze des Änderungsbereichs markiert die Kellerstraße mit einer geschlossenen Blockrandbebauung mit Wohn- und Geschäftsgebäuden.

1.4 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Aufgrund der Größe des Plangebietes der 8. Änderung von ca. 0,4 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 die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Coesfeld daher beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche 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 § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

• Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt für den überwiegenden Teil des Änderungsbereich sowie die westlich und nördlich angrenzenden Flächen „Gemeinbedarfsflächen“ mit der Zweckbestimmung Kirche dar. Der östliche Teil des Plangebietes im Bereich der heutigen Stellplatzanlage an der Beguinenstraße ist als „Kerngebiet“ dargestellt. Die nördlich angrenzenden Flächen stellt der Flächennutzungsplan mit Ausnahme der Seniorenwohnanlage, die wiederum als „Gemeinbedarfsflächen“ dargestellt ist, ebenfalls als „Kerngebiet“ dar. Für die Flächen des Christophorus Krankenhauses trifft der Flächennutzungsplan entsprechend der vorhandenen Nutzung die Darstellung als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbe-

stimmung Krankenhaus.

Die südlich des Plangebietes an der Kellerstraße gelegenen Flächen sind wiederum als „Kerngebiet“ dargestellt.

- **Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“ aus dem Jahre 1982 setzt für den Änderungsbereich „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kirche und Pfarrheim“ bzw. „Jugendheim“ fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Da der Bebauungsplan auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1977 aufgestellt wurde, sind Stellplätze Garagen und Nebenanlagen nicht auf die festgesetzte Grundflächenzahl anzurechnen und somit ohne Einschränkung zulässig. Die maximal zulässige Geschossigkeit wird auf drei Geschosse im Bereich Pfarrhaus/Kirche und zwei Geschosse im Bereich Jugendheim begrenzt. Daneben trifft der Bebauungsplan verschiedene gestalterische Festsetzungen zu den zulässigen Materialien für die Außenwandflächen, die Dachform, Einfriedungen und Werbeanlagen. Die angrenzenden Flächen sind entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als „Kerngebiet“ bzw. „Flächen für den Gemeinbedarf“ festgesetzt.

- **Gestaltungssatzung**

Für das Plangebiet gelten die Regelungen der Gestaltungssatzung Innenstadt der Stadt Coesfeld gem. § 86 BauO NRW in der Fassung vom 01.07.2006.

Die Gestaltungssatzung umfasst das Gebiet der Innenstadt Coesfelds. Ihr Ziel ist es, das charakteristische Stadtbild der Innenstadt zu erhalten und sicherzustellen, dass sich Um- und Neubauten in das städtebauliche Umfeld einfügen. Die Gestaltungssatzung trifft u.a. Regelungen zur Gestaltung der Dächer, der Dachaufbauten, Fassadengestaltung und Werbeanlagen.

2 Städtebauliche Konzeption

Nach Aufgabe der bisherigen kirchlichen Nutzungen (Pfarrhaus, Jugendheim) sieht das städtebauliche Konzept innerhalb des Plangebietes die Entwicklung von Wohnbebauung vor.

Es sind fünf Baukörper mit quadratischer Grundfläche geplant, von denen drei ausgehend von der Ritterstraße und zwei von der Kellerstraße erschlossen werden. In ihrer Ausrichtung folgen die Baukörper der Achse der Jakobikirche. Die Gebäude stellen sich als Kuben in dreigeschossiger Bauweise mit Flachdach dar. Als Fassadenmaterial

ist Klinker in der Farbigkeit der St. Jakobi-Kirche vorgesehen. Die modulare Achsenaufteilung der Gebäude erlaubt gleichermaßen sowohl kleine als auch große Wohnungen bei einem mittig angeordneten Treppenraum mit Aufzug. Nach derzeitigem Planungsstand ist von ca. 6 Wohneinheiten je Baukörper auszugehen.

Zwischen den Gebäuden wird die Abgrenzung zum öffentlichen Raum durch Mauern in der Materialität der Gebäude definiert. Die zwischen den Gebäuden gelegene Freifläche ist öffentlich zugänglich mit Zugängen vom St. Jakobi-Kirchplatz und den umgebenden Straßen. Dort soll eine ruhige Aufenthaltsfläche entstehen („Pocketpark“). Die privaten Stellplätze sind vollständig in einer Tiefgarage vorgesehen, deren Zufahrt im Osten von der Beguinenstraße aus erfolgt.

Die im Osten des Plangebietes vorhandene öffentliche Stellplatzanlage, die bisher von der Ritterstraße erschlossen wird, wird innerhalb des Plangebietes verlagert. Mit 30 bleibt die Anzahl der Stellplätze jedoch unverändert, da auch Längsparkplätze entlang der Ritter- und Kellerstraße vorgesehen sind.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden entsprechend dem oben formulierten Planungsziel – attraktives innerstädtisches Wohnen - als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden jedoch ausgeschlossen, da für diese Nutzungen in dem vorhandenen städtebaulichen Umfeld keine Standortgunst besteht. Ausnahmsweise können demnach innerhalb des Plangebietes Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltung zugelassen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Bau-massenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem im städtebaulichen Konzept konkret vorgesehenen Bebauungsvorschlag in Verbindung mit dem dargestellten Baugebiet, welches kleiner ist als das Erbpachtgrundstück mit 0,45 festgesetzt. Darüber hinaus wird gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich überbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig ist. Diese Überschreitung ist erforderlich, um die geplante Tiefgarage, in der die privaten Stell-

plätze untergebracht werden sollen, realisieren zu können. Einer Tiefgaragenlösung wurde im Rahmen des Architekten- und Investorenverfahrens Vorrang vor oberirdischen Stellplatzanlagen gegeben. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl und der zulässigen Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) BauNVO werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Die Überschreitung der Grundflächenzahl ist wie oben dargestellt städtebaulich erforderlich, um für die geplante Wohnbebauung ein angemessenes Stellplatzangebot zu schaffen. Eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO ist im vorliegenden Fall auch von daher vertretbar, dass es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich handelt, der bereits vor 1962 bebaut war (§ 17 (3) BauNVO). Hinzu kommt, dass sich das Plangebiet im innerstädtischen Bereich befindet, der ohnehin durch eine höhere Verdichtung geprägt ist. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Umweltauswirkungen sind durch diese Überschreitung nicht zu erwarten, da die Oberflächenversiegelung durch die festgesetzte Begrünung der Dachflächen und der Tiefgarage (siehe Pkt. 5.1), die sich insbesondere positiv auf das Kleinklima auswirkt, deutlich gemindert wird.

Aufgrund der im Plangebiet festgesetzten Grundflächenzahl in Verbindung mit der zulässigen Geschossigkeit wird im Plangebiet die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 1,35 erforderlich, um das gewünschte städtebauliche Konzept planungsrechtlich umzusetzen. Die Obergrenzen für die Geschossflächenzahl werden somit ebenfalls geringfügig überschritten. Negative städtebauliche Auswirkungen sind aus o.g. Gründen auch hiervon nicht zu erwarten.

3.2.2 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Für das Plangebiet wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine maximal III-geschossige Bebauung mit einer Baukörperhöhe von 10,45 m festgesetzt. Um im Hinblick auf die spätere Realisierung flexibel auf sich wandelnde technische Anforderungen reagieren zu können, wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Baukörperhöhen durch technische erforderliche Aufbauten (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge etc.) um maximal 3 m ausnahmsweise zugelassen werden kann.

3.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen, werden durch Baulinien festgesetzt, um die in dem städtebaulichen Konzept festgelegte Baukörperanordnung verbindlich im Bebauungsplan zu sichern.

Im Westen des Plangebietes führt die Anwendung der Abstandsregelungen der BauO NRW bezogen auf die Kirche St. Jakobi zu städte-

baulich nicht gewünschten Zäsuren im Bebauungszusammenhang. Um die Integration der geplanten Baukörper in die umgebenden Bebauungsstrukturen zu ermöglichen, ist daher eine Unterschreitung der Abstandsflächen unumgänglich.

Mit einem Abstand von mind. 6 m zwischen den geplanten Gebäuden und der Kirche werden die Anforderungen des Brandschutzes durch die Planung allerdings eingehalten.

Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich der geplanten Wohnbebauung ist nicht zu erwarten, da weiterhin eine ausreichende Besonnung der Gebäude gegeben ist. Auch ist nicht von einer Beeinträchtigung der Kirchennutzung durch die heranrückende Wohnbebauung zu befürchten.

Die Bauweise wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept als offene Bauweise festgesetzt.

3.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Ortsbild

Wie oben bereits beschrieben, gelten für das Plangebiet die Regelungen der Gestaltungssatzung Innenstadt der Stadt Coesfeld gem. § 86 BauO NRW in der Fassung vom 01.07.2006.

Für das Plangebiet werden aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation im direkten Nahbereich zu dem Baudenkmal der Kirche St. Jakobi und zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes, abweichend von der Satzung folgende Gestaltungsfestsetzungen getroffen:

- Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes Sicht- / Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) auszuführen. Dabei ist eine Abstimmung mit den für die Kirche St. Jakobi verwendeten Materialien vorzunehmen (Wahrung des Umgebungsschutzes für das Denkmal).
- Die Dächer sind als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (Dachneigung < 5°) auszubilden.
- Die Einfriedigung der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hat exakt auf der Grundstücksgrenze in der Flucht der Gebäude durch eine Mauer mit einer Höhe von 1,50 m - 2,90 m aus Klinkermauerwerk in der Farbe der Gebäude zu erfolgen. Grundstückszugänge zur öffentlichen Verkehrsfläche sind auf eine Breite von max. 1,50 m begrenzt.
- Die Einfriedigung privater Gartenflächen zu den mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belasteten Flächen ist in einer Höhe von 1,50 m bis 2,0 m mit einer Pflanzenart aus der nachfolgenden Pflanzliste herzustellen.
 - Hainbuche - *Carpinus betulus*
 - Liguster - *Ligustrum vulgare*
- Anlagen der Außenwerbung sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

Die übrigen Regelungen der Gestaltungssatzung Innenstadt (§§ 1 bis 3, 5, 6, 14 bis 17) behalten innerhalb des Plangebietes weiterhin Ihre Gültigkeit.

4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Kellerstraße. Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich im Osten der Bauflächen und erfolgt über die geplante öffentliche Parkplatzfläche.

4.1 Rad- und Fußwegenetz

Das Plangebiet ist über die straßenbegleitend vorhandenen Fußwege an der Kellerstraße und Ritterstraße grundsätzlich fußläufig erschlossen.

Um auch die zwischen den Gebäuden gelegenen Freiflächen der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, wird für diese Flächen ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Neben der Durchwegung in Ost-West Richtung wird auch eine öffentliche Zugänglichkeit zur Ritterstraße und Kellerstraße zwischen den Gebäuden planungsrechtlich gesichert.

4.2 Ruhender Verkehr

Die gem. Bauordnung NRW erforderlichen privaten Stellplätze werden innerhalb des Plangebietes in einer Tiefgarage untergebracht. Oberirdische Stellplätze auf den privaten Bauflächen sind im Änderungsbereich unzulässig. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist im östlichen Teil der Bauflächen vorgesehen.

Die bisher innerhalb des Plangebietes vorhandenen 30 öffentlichen Stellplätze werden weiterhin innerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Entlang der Ritter- und Kellerstraße sind straßenbegleitend jeweils 6 Stellplätze in Längsaufstellung vorgesehen, in der Stellplatzanlage im Osten des Änderungsbereichs sind 18 Stellplätze vorgesehen.

Die Kellerstraße weist eine Fahrbahnbreite zwischen den Bordsteinen von 5 m auf. Auf der Südseite der Kellerstraße sind öffentliche Stellplätze in Längsausrichtung mit einer Breite von 2 m markiert. Somit verbleibt eine Durchfahrbreite zwischen dem Bordstein und den markierten Stellplätzen von 3 m. Durch die Neuanlage von öffentlichen Stellplätzen auf der Südseite der Kellerstraße gegenüber den Häusern Nr. 18 bis 26 wird die Situation dahingehend verändert, dass die Durchfahrt gegebenenfalls auf beiden Seiten durch parkende Fahrzeuge begrenzt wird. Um die notwendige Durchfahrbreite für die Feuerwehr von 3,5 m zwischen zwei festen Hindernissen gewährleisten

zu können, sind die neu anzulegenden Stellplätze 50 cm hinter die Bordanlage anzuordnen. Dies ist in der Ausführungsplanung für den Straßenbau zu berücksichtigen.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in einem Abstand von ca. 250 m an der Münsterstraße und ca. 350 m an der Wiesenstraße. Der Coesfelder Bahnhof befindet sich in einer Entfernung von ca. 550 m zum Änderungsbereich.

5 Belange des Freiraums

5.1 Grün- und Freiraumkonzept

Aufgrund der baulichen Ausnutzung des Plangebietes – insbesondere der Anlage der erforderlichen Tiefgarage – ist ein Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes nicht möglich und wird bewusst zugunsten der Errichtung eines Wohnquartieres akzeptiert.

Gleichwohl sollen die oberhalb der Tiefgarage gelegenen Flächen und begrünt werden und künftig als private und halb-öffentliche Gartenzone angelegt und genutzt werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Begrünung wird daher im Bebauungsplan festgesetzt, dass die außerhalb der überbaubaren Flächen als Flächen für Tiefgaragen festgesetzten Bereiche mit einem Flächenanteil von mindestens 75 % zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind.

Um mögliche negative Auswirkungen insbesondere auf das Kleinklima durch die zunehmende Bebauung des Grundstücks zu vermeiden, wird darüber hinaus festgesetzt, dass die Dachflächen der geplanten Gebäude extensiv mit einem Flächenanteil von 75 % zu begrünen sind.

Somit wird die Versiegelung der Oberflächen des Grundstücks gegenüber dem bereits auf der Basis des bisherigen Planungsrechts zulässigen Maß nicht erhöht.

Im Verlauf der Ritterstraße und der Kellerstraße sind in Verbindung mit den dort geplanten Längsparkplätzen Baumpflanzungen vorzunehmen, um den öffentlichen Straßenraum zu begrünen. Der durchwurzelbare Bereich sollte je Baum mind. 12 cbm, bei einer Pflanzgrubentiefe von etwa 1,50 m betragen. Die Baumscheiben sollten möglichst offen mit einer Größe von ca. 8 qm angestrebt werden. Lässt sich diese Vegetationsfläche nicht erreichen, können durch geeignete Baumaßnahmen und Materialien die Baumstandorte auch ganz oder teilweise als Verkehrsfläche überbaut werden. Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das DVGW Arbeitsblatt GW 125 - Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen -

zu beachten.

Aufgrund der Umgestaltung der öffentlichen Stellplatzanlage an der Beguinenstraße ist nach derzeitigem Planungsstand ein Erhalt der überwiegenden Zahl der vorhandenen Bäume voraussichtlich nicht möglich. Im Rahmen der Realisierung der Planung soll der Erhalt einzelner Baumstandorte insbesondere im Südosten der Stellplatzanlage jedoch noch einmal im Detail geprüft werden.

5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche 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 § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unabhängig davon ist festzustellen, dass das auf Grundlage der 8. Änderung des Bebauungsplanes zulässige Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem bisher zulässigen Maß nur geringfügig erhöht wird.

5.3 NATURA 2000 / Artenschutz

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (DE-4008-301, Berkel) befindet sich mit rund 1.000 m weit außerhalb des Wirkungsbereiches des Vorhabens. Nachteilige Wirkungen durch die Planänderung können somit ausgeschlossen werden.

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung 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 – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Als Betrachtungsgrundlage dient eine Bestandsaufnahme vor Ort im Mai 2012 sowie eine Potenzialanalyse auf Basis der im Plangebiet vorkommenden Habitatstrukturen.

In dem noch im Plangebiet vorhandenen - bis vor kurzem genutzten - Pfarrhaus kann eine Nutzung als Sommerquartier für Fledermäuse nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine Nutzung als Winterquartier ist eher unwahrscheinlich. Aufgrund des im Umfeld vorhandenen Gebäudebestands mit ähnlichem Habitatpotenzials bestehen keine Anhaltspunkte, dass mit dem Abriss ein essenzielles Habitat beansprucht wird.

So gilt für den Gebäudeabriss, dass dieser außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten vorzunehmen ist. Sollte ein Abriss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit nicht möglich sein, ist eine ökologische Baubeglei-

* 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

tung durch einen Fachgutachter erforderlich (Beginn im Frühjahr und mind. 1/2 Jahr vor Abriss). Die vom Gutachter vorgegebenen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote sind einzuhalten. Sollte bei Abriss im Winter wider Erwarten ein Fledermausbestand festgestellt werden, ist die Untere Landschaftsbehörde zu informieren.

Die im Plangebiet vorkommenden Bäume weisen überwiegend mit Stammdurchmessern unter 60 cm keine Funktion als Lebensraum für höhlenbewohnende Arten auf.

Einzelne Bäume in den Gartenbereichen und im östlichen Planbereich hingegen können als Sommerquartier von Bedeutung sein. Aufgrund der im nahen Umfeld z.B. an der Kirche, am Krankenhaus oder der Promenade vorhandenen Bäume ist nicht von einer essenziellen Habitatfunktion der Bäume auszugehen. Eine Nutzung als Sommerquartier kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

So sind die Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 50 cm aufgrund des speziellen und die übrigen Gehölze im Sinne des Allgemeinen Artenschutzes nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit (d.h. nicht zwischen dem 01.03.-30.09.) zu roden. Auf die Regelungen des § 39 BNatSchG wird verwiesen.

Eine Funktion für sonstige planungsrelevante Arten ist aufgrund der bestehenden intensiven anthropogenen und der benannten Habitatstrukturen nicht zu erwarten bzw. ist durch die Maßnahme oder die Bautätigkeiten nicht nennenswert beeinträchtigt (z.B. potenziell vorkommender Turmfalke in der Kirche).

Unter Berücksichtigung der Bauzeitenbeschränkung für Rodung und Abriss werden insgesamt keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorgenommen.

6 Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

• Gas-, Strom,- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt wie bisher durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze.

• Löschwasserversorgung

Der Löschwasserplan (aus dem Jahr 1996) gibt an, dass in allen, das Plangebiet tangierenden Straßen Leitungen mit einer Kapazität von $192 \text{ m}^3/\text{h} = 3.200 \text{ l} / \text{min}$ liegen. Eine mögliche natürliche Entnahmestelle für Löschwasser ist mit der Berkelumflut in weniger als 300 m Entfernung gegeben. Hydranten sind nahe des Plangebietes, in einer jeweils maximalen Entfernung von 80 m ausgehend von

der Gebietsmitte vorhanden. Im direkten Umfeld sind weitere Hydranten vorhanden.

- **Abwasserentsorgung**

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers erfolgt wie bisher durch Anschluss an das vorhandene Kanalisationsnetz.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftgemäß durch ein von der Stadt Coesfeld konzessioniertes Unternehmen.

6.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

- **Altlasten**

Im östlichen Teil des Änderungsbereichs befindet sich östlich des Jugendheims an der Grenze zu der derzeitigen Stellplatzanlage ein Oel-Erdtank. Der Erdtank wurde im Jahre 1986 gereinigt, mit Sand verfüllt und verschlossen.

- **Kampfmittel**

Aufgrund der intensiven Bombardierung der Coesfelder Innenstadt im zweiten Weltkrieg ist eine Beeinflussung durch Kampfmittel nicht auszuschließen. Eine Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst ist für jede einzelne Baumaßnahme durchzuführen. Eine entsprechende Anfrage wurde bei der Bezirksregierung Arnberg gestellt.

6.3 Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zum unmittelbar östlich angrenzend gelegenen Wirtschaftsbereichs des St. Vincent Hospital unterliegt das Plangebiet Schallemissionen aus dem Betrieb des Krankenhauses. Um sicher zu stellen, dass die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm an den geplanten Wohneinheiten eingehalten werden, wurde daher eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt*. Schallimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, werden im wesentlichen verursacht durch die im Wirtschaftsbereich des Krankenhauses angeordneten technischen Aggregate der Heizungsanlage sowie der An- und Abfahrt von Pkw und Lkw im Bereich der Anlieferungszone (Wäsche, Lebensmittel etc.) und der Liegandanfahrt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass – mit Ausnahme von Notfällen, die jedoch nicht von den Regelungen der TA Lärm erfasst werden – in dem relevanten Bereich kein Nachtbetrieb stattfindet. Zur Tagzeit werden die für allgemeine Wohngebietes geltenden Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten der geplanten Bebauung eingehalten. Kurzzeitige Geräuschspitzen, die die geltenden

* Immissionsschutz-Gutachten, Neüebäuung des Grundstücks östlich der Jacobikirche in Coesfeld, Schallimmissionsprognose Nr. 03 0990 12, Uppenkamp und Partner, Ahaus, November 2012

Immissionsrichtwerte am Tag um mehr als 30 dB überschreiten, sind nicht zu prognostizieren, sodass die sog. „Spitzenpegelkriterien“ nach Ziffer 6.1 der TA Lärm somit ebenfalls eingehalten werden.

Die Anforderungen der TA Lärm sind damit insgesamt für das Plangebiet eingehalten.

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Plangebiet aufgrund seiner innerstädtischen Lage und insbesondere der durch den Betrieb des Krankenhauses verbundenen Lärmbelastung um einen lärmvorbelastrten Bereich handelt.

Von der geplanten Wohnbebauung selbst gehen keine Immissionen aus, die die in der Umgebung vorhandenen Nutzungen erheblich beeinträchtigen würden. Eine gewerbliche Nutzung der Tiefgarage ist nicht vorgesehen. Diese dient lediglich dem privaten Stellplatzbedarf der geplanten Wohnnutzungen.

6.4 Denkmalschutz

Fragen des Denkmalschutzes sind innerhalb des Änderungsbereichs betroffen, da die Kirche St. Jakobi als Baudenkmal eingetragen ist.

Die vorliegende Bebauung im Nahbereich der Kirche St. Jakobi unterliegt daher der Erlaubnispflicht gem. § 9 DSchG NW. Das vorgeschlagene Bebauungskonzept wurde seitens des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe Abteilung Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen als denkmalverträglich bewertet.

Das gem. § 21 (4) DSchG NW in Verbindung mit § 9 DSchG erforderliche Benehmen mit dem Landschaftsverband wurde mit Schreiben vom 15.12.2011 hergestellt.

Im Umfeld von St. Jakobi ist mit einer Bebauung seit dem 12. Jhdt. zu rechnen, von der sich Reste im Boden erhalten haben werden. Die LWL-Archäologie für Westfalen ist daher vier Wochen vor Baubeginn zu benachrichtigen.

7 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Die Regelung der Grundstücksverhältnisse im Sinne der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt durch privatrechtliche Regelungen zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern. Zu dem Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem künftigen Investor und der Stadt Coesfeld hinsichtlich der Pflege und Unterhaltung der innerhalb des Plangebietes gelegenen öffentlich nutzbaren Flächen geschlossen.

8 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,42 ha	–	100 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	0,30 ha	–	71,4 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,12 ha	–	28,6 %

Bearbeitet für die Stadt Coesfeld
Coesfeld, im Dezember 2012

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld