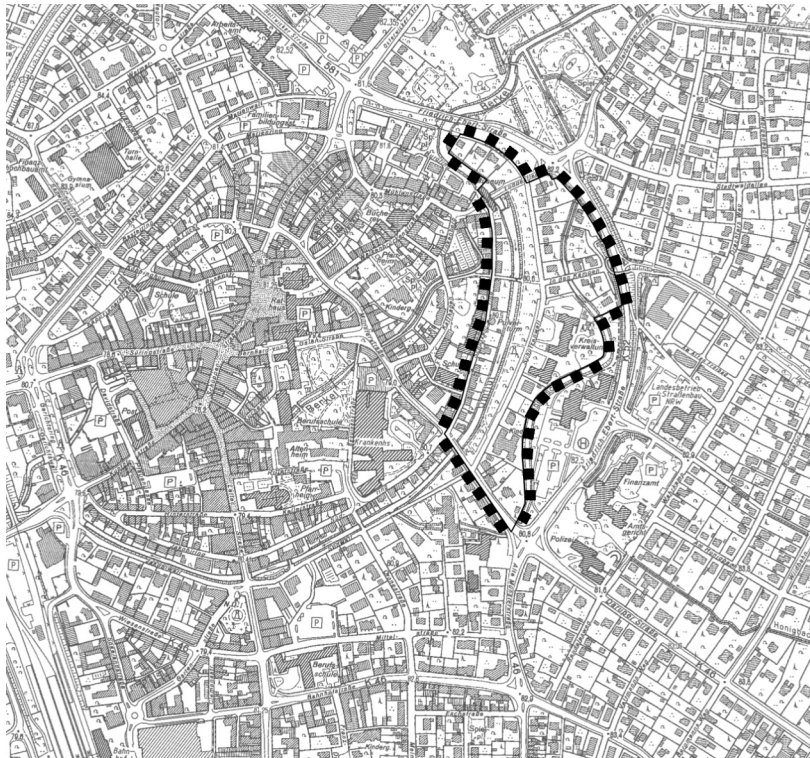


Bebauungsplan Nr. 121/2.1 „Coesfelder Promenade“

Begründung

- Schützenwall / Burgwall / Schützenring

Stadt Coesfeld



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
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	10	
3.1	Art der baulichen Nutzung	10	
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet	10	
3.1.2	Mischgebiet	10	
3.1.3	Flächen für den Gemeinbedarf	11	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11	
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	11	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	12	
3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	13	
3.4	Bauweise / Bauformen	14	
3.5	Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten	14	
3.6	Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen	15	
3.7	Bauliche Gestaltung	16	
4	Erschließung	16	
4.1	Ruhender Verkehr	17	
4.2	Fuß- und Radverkehr	17	
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	17	
5	Natur und Landschaft	18	
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	18	
5.2	Eingriffe in Natur und Landschaft / Artenschutz	18	
5.3	Belange der Wasserwirtschaft	19	
6	Ver- und Entsorgung	20	
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	20	
6.2	Abwasserentsorgung	20	
7	Altlasten und Kampfmittel	20	
8	Immissionsschutz	21	
9	Denkmalschutz	22	
10	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	23	
11	Flächenbilanz	23	
12	Umweltbericht	23	
12.1	Vorhaben / Umweltschutzziele	23	
12.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkung bei Durchführung der Planung	25	
12.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	26	
12.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	26	
12.5	Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen	27	
12.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	27	
12.7	Zusätzliche Angaben	27	
13	Zusammenfassung	27	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 03.05.2012 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, um die Entwicklung der Coesfelder Promenade städtebaulich verträglich zu steuern.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde mit Beschluss des Rates der Stadt Coesfeld vom eine Teilung des Plangebietes in die Bereiche Schützenwall / Burgwall / Schützenring (Bebauungsplan Nr. 121/2.1) und Südwall / Südring (Bebauungsplan Nr. 121.2) vorgenommen.

Das ca. 7,4 ha große Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der historischen Innenstadt. Es wird begrenzt:

- im Norden durch den Burgwall und den Verlauf der Friedrich-Ebert-Straße,
- im Westen durch die Berkel und den Schützenring,
- im Süden durch die Münsterstraße sowie
- im Westen durch die Fegetasche sowie die rückwärtige Grenze der an der Promenade gelegenen Grundstücke.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Aufstellungsbeschluss beschrieben und entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Die Promenade der Stadt Coesfeld gehört zu den stadtbildprägenden Räumen von Coesfeld. Trotz schwerer Zerstörungen zum Ende des 2. Weltkrieges und der Folgen der Verkehrsplanungen der 60er und 70er Jahre des vergangenen Jahrhunderts gibt die Promenade bis heute der Gesamtstadt eine deutliche städtebauliche Orientierung. Sie ist einer der wenigen Orte in Coesfeld, an dem Stadtgeschichte und -entwicklung bis heute im Stadtgrundriss deutlich ablesbar sind. Aufgrund der fortschreitenden Umstrukturierungen im Umfeld der Promenade mit zunehmendem Verlust historischer Bausubstanz stellt sich jedoch die Frage nach den künftigen städtebaulichen Zielen für die Entwicklung dieses Raumes. Insbesondere der Bereich um den Schützenwall mit der Umflut und den im Umfeld gelegenen Denkmälern (Walkenbrückentor, Pulverturm, Kreishaus) bilden dabei einen der bedeutenden für die Stadt Coesfeld identitätsstiftenden öffentlichen Räume.

Im Jahr 2008 hat die Stadt Coesfeld daher Leitlinien für die künftige städtebauliche Entwicklung der Promenaden sowohl für den öffentlichen Raum als auch für die angrenzenden privaten Grundstücke be-

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

geschlossen*.

Zur Umsetzung der Leitlinien sollen für die Promenade nunmehr schrittweise Bebauungspläne aufgestellt werden, um für die einzelnen Bereiche der Promenade die Möglichkeiten und Grenzen der künftigen Entwicklung zu definieren. Als erster Schritt wurde ein Bebauungsplanes für den Bereich Basteiwall und Marienwall aufgestellt. In einem zweiten Schritt soll nunmehr für den Bereich zwischen Burgwall im Norden und Münsterstraße im Süden der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt werden.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der Größe der vorhandenen Grundstücke unterliegt das Plangebiet einem besonderen Entwicklungsdruck:

Im Bereich der Promenade (Schützenwall) richtet sich dieser überwiegend auf eine Verdichtung der bestehenden Bebauungsstruktur durch Mehrfamilienhäuser. Im Bereich des Schützenrings besteht in Teilen zudem ein Entwicklungsdruck hinsichtlich der Ansiedlung gewerblicher Nutzungen.

Damit verbunden ist - bezogen auf die Promenade - eine deutliche Zunahme des PKW-Verkehrs, die sich zunehmend negativ auf ihre Funktion als wichtige innerstädtische Fuß- und Radwegeverbindung auswirkt.

Für das Plangebiet bestehen keine Bebauungspläne, so dass hier die Regelungen des § 34 BauGB Anwendung finden, die für die Steuerung der künftigen baulichen Entwicklung in einem historisch so sensiblen Stadtraum ungeeignet sind.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es daher, den im Grundsatz aus städtebaulicher Sicht positiv zu bewertenden Prozess der Nachverdichtung innerstädtischer Quartiere, unter Berücksichtigung der besonderen historischen und verkehrlichen Situation, verträglich zu steuern.

1.3 Planverfahren

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

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist aufgrund der innerstädtischen Lage und Entfernung zu dem in rund 450 m östlich gelegenen FFH-Gebiet (Berkel, DE-4008-301) ebenfalls nicht zu befürchten.

Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 7,4 ha wird das Verfahren jedoch als „Regelverfahren“ nach den Vorschriften der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

1.4 Derzeitige Situation

Der Schützenwall bildet den östlichen Teil der Promenade. Die Promenade verläuft hier parallel zur Umflut, die ausgehend von den Wehranlagen am Walkenbrückentor um die Innenstadt geführt wurde. Der Verlauf der Fegetasche im Osten des Plangebietes zeichnet den Verlauf der äußeren Wallanlagen der Stadtbefestigung nach.

Die einzelnen Abschnitte des Plangebietes weisen eine unterschiedliche Nutzungsstruktur auf:

- Am Schützenring befindet sich eine verdichtete weitgehend zweigeschossige Bebauung mit überwiegenden Wohnnutzungen. Zwischen Pulverturm und Walkenbrückentor befinden sich fünf Mehrfamilienhäuser aus den 50er Jahren, die unter städtebaulichen Gesichtspunkten ein prägendes Beispiel des Wiederaufbaus Coesfelds in der Nachkriegszeit darstellen. Die Gartenzonen orientieren sich zur Umflut und prägen damit auch den Raum der Promenade am Schützenwall.
- Am Burgwall findet sich die für die Promenade typische Einfamilienhausbebauung auf vergleichsweise großen Grundstücken.
- Im Bereich des nördlichen Schützenwalls besteht demgegenüber eine durchmischte Bebauungsstruktur aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern, in denen teilweise auch Büronutzungen angesiedelt sind. Die starke Durchgrünung der Grundstücke, die von der Promenade aus wahrnehmbar ist, ist ein wesentliches Merkmal der historischen Bebauungsstruktur. Nach Süden wird die Nutzungsstruktur durch Gemeinbedarfseinrichtungen (Kreisverwaltung, Kindergarten) dominiert, wodurch die Verkehrsbelastung auf der Promenade deutlich zunimmt.
- Östlich der Fegetasche befindet sich das Wohnquartier „In den Kämpen / An der Fegetasche“, das wiederum durch Einfamilienhausbebauung geprägt ist.

Die Promenade wird innerhalb des gesamten Plangebietes durch eine Lindenallee gesäumt. Im Bereich des Schützenwalls geht diese in eine dreireihige Allee über. Die Grünflächen am Schützenwall bilden in Verbindung mit der Umflut einen der wichtigsten repräsentativen Freiräume im Stadtgebiet. Über den nördlich angrenzenden Stadtpark besteht eine Vernetzung zu den Fürstenwiesen und dem anschließenden Landschaftsraum entlang der Berkel.

Die Promenade insgesamt ist eine der wichtigsten innerstädtischen

Fuß- und Radwegeverbindungen. Gleichzeitig dienen die „Wallstraßen“ – so auch am Burg-, Schützenwall – der Erschließung der angrenzenden Grundstücke für den motorisierten Verkehr, woraus in den Hauptverkehrszeiten teilweise Konflikte resultieren.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplanung

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

Ziel 28.2 des Regionalplanes lautet:

„Grundwasser und Gewässer schützen!

28.1 Die zeichnerisch dargestellten Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz des Plangebiets sind Vorranggebiete, die nicht zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten haben.

28.2 In den Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz sind alle Vorhaben unzulässig, die die Nutzungen der Grundwasservorkommen nach Menge, Güte und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden.

28.2 Bei der Überlagerung von Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz und Siedlungsbereichen sind durch die Bauleitplanung verbindliche Regelungen zu treffen, um Wassergefährdungen auszuschließen und die natürliche Grundwasserneubildung zu gewährleisten.“

Im Hinblick auf das unter Pkt. 28.1 genannte Ziel des Regionalplans ist festzustellen, dass der Bebauungsplan dem Schutz des Grundwassers insofern Rechnung trägt, als durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten und Gemeinbedarfsflächen keine grundsätzlich das Grundwasser gefährdenden Nutzungen angesiedelt werden. Zudem befindet sich das Plangebiet in Teilen innerhalb des Geltungsbereichs des Wasserschutzgebietes Coesfeld. Die dort geltenden Verbote und Genehmigungsanforderungen sind unabhängig von dem Bebauungsplan im Plangebiet zu beachten. Produzierende Betriebe, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen könnte, sind hier schon aufgrund der festgesetzten und bestehenden Nutzungen unzulässig.

Im Bezug auf die Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebietes ist zunächst darauf hinzuweisen, dass von der vorliegenden Planung Flächen betroffen sind, die seit dem 2. Weltkrieg und in Teilen sogar seit Jahrhunderten baulich genutzt sind. Dementsprechend werden die Flächen über das genehmigte Kanalisationsnetz entwässert.

Wie oben bereits dargestellt, ist es Ziel der Bauleitplanung, die künftige Siedlungsentwicklung insbesondere unter Berücksichtigung der

historischen Bedeutung dieses Stadtraums verträglich zu steuern.

Eine bauliche Verdichtung über das ohnehin nach § 34 Baugesetzbuch derzeit zulässige Maß ist daher nicht vorgesehen. Dies dokumentiert sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch die festgesetzte Grundflächenzahl in Kombination mit den eng umgrenzten überbaubaren Flächen. Durch die Beschränkung der überbaubaren Flächen werden die heutigen Gartenzonen von einer intensiven Bebauung freigehalten. Die bestehenden Freiflächen im Plangebiet werden als öffentliche Grünflächen planungsrechtlich gesichert. Eine Einschränkung der Grundwasserneubildung wird daher durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Grundlage für die Aufnahme von Festsetzungen im Bebauungsplan zum Umgang mit Niederschlagswasser bildet der § 51 a Landeswassergesetz (LWG). Von einer Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers kann jedoch ausdrücklich abgesehen werden, wenn Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist (§ 51 a (3) LWG).

Trifft eine Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung verpflichtende Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser, setzt dies eine intensive Prüfung der Vollzugsfähigkeit einer solchen Festsetzung im Vorhinein voraus. Vor dem Hintergrund, dass es sich im vorliegenden Fall um ein nahezu vollständig bebautes Gebiet handelt, ist in der gegebenen städtebaulichen Struktur eine Veränderung der Grundstücksentwässerung im Nachhinein – wenn überhaupt – nur mit erheblichen technischen Aufwand realisierbar.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass mit der Planung ohnehin keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung verbunden ist, wäre eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan unverhältnismäßig, zumal dem Ziel des Regionalplans, wie oben dargestellt, bereits durch die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes genüge getan wird.

Unabhängig davon wird in den Bebauungsplan neben dem Hinweis auf die bestehende Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld die Empfehlung aufgenommen, dass bei einer Neuversiegelung von Flächen über das bestehende Maß hinaus eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers erfolgen sollte.

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld trifft für das Plangebiet entlang des Schützenrings die Darstellung als Wohnbaufläche, wobei um den Pulverturm eine Grünfläche dargestellt ist.

Umflut und Fegetasche sind als Wasserflächen dargestellt. Östlich, entlang der Umflut, sind entsprechend der heutigen Situation Grünflächen dargestellt. Daran anschließend stellt der Flächennutzungsplan entlang des Schützenwalls Wohnbauflächen und Gemeinbedarfsflächen für Verwaltung und soziale Einrichtungen dar. Der Bebauungsplan mit seinen im Folgenden begründeten Festsetzungen ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2 Städtebauliche Konzeption

Um langfristig die Promenade als qualitätsvollen Stadtraum in seiner historisch gewachsenen Struktur zu sichern, hat die Stadt Coesfeld im Jahre 2008 Leitlinien für die Entwicklung der öffentlichen und privaten Bereiche entlang der Promenade beschlossen, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz in verbindliches Planungsrecht umgesetzt werden sollen.

Wie oben bereits dargestellt, ist an der Promenade der historische Stadtgrundriss Coesfelds bis heute ablesbar.

Aufgrund ihrer besonderen Lage in der Stadt besitzen die Bauflächen im Umfeld der Promenade auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels eine große Attraktivität für innerstädtisches Wohnen. Vor dem Hintergrund der entlang des Schützenwalls vorhandenen Grundstücksgrößen, die zwischen ca. 600 qm und ca. 1.000 qm variieren, ist auch weiterhin mit einer Verdichtung der Bebauung durch Mehrfamilienhäuser zu rechnen. Die Entwicklung und Nachverdichtung von innerstädtischen Wohnquartieren ist – im Gegensatz zu der flächenintensiven Entwicklung von Wohnbauflächen am Ortsrand – im Hinblick auf eine nachhaltige - Grund und Bodenschonende - Stadtentwicklung positiv zu bewerten.

Dieser Prozess der Nachverdichtung, der an vielen Stellen entlang der Promenade bereits stattgefunden hat, bedarf aufgrund der historischen Bedeutung und der besonderen Erschließungssituation an der Promenade jedoch einer besonderen Steuerung. Die charakteristische Parzellenstruktur soll daher auch bei einer Erneuerung der Bebauung für die Zukunft gesichert werden.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist es daher, einerseits das Maß der künftigen baulichen Verdichtung verträglich zu steuern und damit den bestehenden besonderen Charakter der Promenade zu sichern und andererseits angemessene Möglichkeiten für zeitgemäßes innerstädtisches Wohnen entlang der Promenade zu eröffnen. Eine neue Bebauung, die auf dieser Parzellenstruktur entsteht, soll sich in Kubatur und Gestaltung in den Bestand einfügen. Die bestehenden Baufluchten, insbesondere zur Promenade, sind einzuhalten.

Eine weitere Nutzungsverdichtung im Bereich der über die Promenade erschlossenen Grundstücke ist auch von daher sensibel zu steuern, um die verkehrlichen Konflikte zwischen motorisierten und nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmern nicht weiter zu verschärfen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf den im Bereich des Schützenwalls und der Straße In den Kämpen starken Schülerverkehr.

Entlang des Schützenwalls findet sich darüber hinaus mit den begleitenden Grünflächen und der Umflut einer der prägenden innerstädtischen Freiräume, der in seiner Struktur zu erhalten ist. Daran anknüpfend wurden Leitlinien für den zur Promenade orientierten Freiraum aufgestellt, da dieser den Charakter der Promenade entscheidend prägt. Die Einfriedungen zur Promenade sollen daher durch Hecken, möglichst entsprechend dem historischen Vorbild als Buchenhecke, gestaltet werden. Die Vorgärten sollen als Gartenflächen mit einer auf das notwendige Maß reduzierten Versiegelungen entwickelt werden.

Im Rahmen der Umsetzung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie hat die Stadt Coesfeld Konzepte zur Verbesserung der ökologischen Durchgängigkeit der Berkel erarbeitet. Diese besitzen für das Plangebiet insofern Relevanz als vorgesehen ist, dass künftig über die Fegetasche und den südlichen Bereich der Umflut diese ökologische Durchgängigkeit des Gewässers im Innenstadtbereich Coesfelds hergestellt werden soll. Die konkrete Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt im Rahmen von wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren. Im Rahmen des Bauungsplanes ist daher zu gewährleisten, dass keine diesen Zielen entgegenstehenden Festsetzungen formuliert werden.

Entlang der Umflut besitzen auch die Gartenzonen der am Schützenring gelegenen Bebauung entscheidenden Einfluss auf die Gestaltung des öffentlichen Raums. Insbesondere für den Bereich zwischen Pulverturm und Walkenbrückentor ist eine der historischen Situation angemessene Gestaltung der Freiflächen erforderlich.

Für die an der Straße In den Kämpen und An der Fegetasche gelegenen Bauflächen, die bereits weitgehend bebaut sind, verfolgt der Bauungsplan ebenfalls das Ziel einer Sicherung des vorhandenen Bestandes unter Berücksichtigung angemessener Umgestaltungsmöglichkeiten. Wichtiges Ziel ist es dabei, schon aufgrund des eng begrenzten Straßenraumes, eine weitere bauliche Verdichtung dieses Bereichs zu begrenzen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen planungsrechtlichen Situation und den vorhandenen Nutzungen im Plangebiet trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung:

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die entlang des Schützenrings sowie des Schützenwalls durch Wohnnutzungen geprägte Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

In Abhängigkeit von der Lage der Wohngebiete werden unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen getroffen.

Für die mit WA 1, 2, 3 und 5 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete am Schützenring, Burgwall und An der Fegetasche sind die gem. § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um hier eine möglichst hohe Wohnqualität innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zu sichern.

In dem mit WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet am Schützenwall, das stärker durch Büronutzungen geprägt ist, sind die gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.1.2 Mischgebiet

Die am Schützenwall - südlich der Kreisverwaltung - gelegenen Flächen sind bereits heute stark durch die vorhandenen Verwaltungseinrichtungen und die Gemeinbedarfsfläche des Kindergarten geprägt.

Auch die im Kreuzungsbereich zur Münsterstraße gelegenen Flächen weisen eine gemischte Nutzungsstruktur auf. Um den vorhandenen Nutzungen eine, auch im Hinblick auf die auf Grundlage des § 34 BauGB bestehenden Zulässigkeiten, angemessene Entwicklungsmöglichkeit zu sichern, die auch die weitere Entwicklung von Nutzungen der Kreisverwaltung einschließt, wird für diesen Bereich ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Um eine mit dem Charakter der Promenade vereinbare Nutzungsstruktur innerhalb dieser Flächen zu sichern und mögliche negative Auswirkungen auf die Handlungslagen der Innenstadt zu vermeiden, werden die gem. § 6 (2) Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speise-

wirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, ausgeschlossen.

Aus gleichem Grunde werden auch die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) im Bebauungsplan ausgeschlossen.

3.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Neben den o.g. Bauflächen bestehen im Plangebiet verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen, die durch den Bebauungsplan ebenfalls eine planungsrechtliche Absicherung der ausgeübten Nutzungen erfahren sollen.

Dies betrifft den „Liebfrauen-Kindergarten“ am Schützenwall, die Kreisverwaltung am Schützenwall und an der Münsterstraße sowie den Pulverturm und das Walkenbrückentor mit seinen öffentlichen Einrichtungen (Stadtmuseum).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Im Hinblick auf die künftig zulässige Baukörperhöhe wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen Baukörperhöhen durchgeführt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die vorhandene städtebauliche Struktur zu sichern und das Einfügen möglicher neuer Gebäude in das Umfeld zu gewährleisten.

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- **Schützenring**

Für die geplante Wohnbebauung wird entsprechend dem vorhandenen baulichen Bestand eine zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Im Hinblick auf die künftig zulässige Baukörperhöhe wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen Baukörperhöhen durchgeführt. Entsprechend dieses Bestandes werden für die mit WA 1 gekennzeichneten Bauflächen eine maximale Firsthöhe von 92,50 m ü. NHN und eine Traufhöhe von 87,50 m ü. NHN sowie im WA 2 eine maximale Firsthöhe von 93,00 m ü. NHN bzw. 93,50 m ü. NHN und eine Traufhöhe von 88,00 m ü. NHN festgesetzt. Bezogen auf die Höhenlage des Schützenrings von im Mittel 80,30 m ü. NHN ist somit von einer maximalen Firsthöhe von 13 m auszugehen.

- **Burgwall / Schützenwall**

Im Bereich Burgwall wird unter Berücksichtigung der vorhandenen

Bebauung eine maximal zweigeschossige Bauweise mit Firsthöhen von max. 91,00 m und Traufhöhen von 86,50 m festgesetzt. Bezogen auf die durchschnittliche Höhenlage des Burgwalls von 80,00 m ü. NHN entspricht das einer maximalen Firsthöhe von 11 m.

Im Bereich des nördlichen Schützenwalls wird demgegenüber eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die Festsetzungen der zulässigen Firsthöhen (95,50 m ü. NHN) sichern den baulichen Bestand. Bezogen auf die Höhenlage des Schützenwalls von im Mittel 81,60 m ü. NHN ist somit von einer maximalen Firsthöhe von ca. 14 m auszugehen.

Im südlichen Bereich des Schützenwalls wird die Geschossigkeit entsprechend der Umgebungsbebauung auf zwei- bis dreigeschossig festgesetzt. Die Baukörperhöhe wird entsprechend dem Bestand mit einer Firsthöhe von 93,00 m ü. NHN (MI 1) bzw. 93,00 m ü. NHN bzw. 96,90 m ü. NHN (MI 2) festgesetzt.

- **In den Kämpen / An der Fegetasche**

Im Bereich In den Kämpen / An der Fegetasche wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung eine maximal zweigeschossige Bauweise mit Firsthöhen von max. 93,50 m ü. NHN und Traufhöhen von max. 89,50 m ü. NHN festgesetzt. Bezogen auf die Höhenlage der Straße An der Fegetasche von 82,70 m ü. NHN entspricht das einer maximalen Firsthöhe von ca. 11 m.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Bau-massenzahl

- **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der zulässigen Obergrenzen gem. § 17 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich mit 0,4 festgesetzt, um so für die Bauflächen entlang der Promenade und des Schützenrings im Sinne des oben formulierten Planungsziels eine angemessene Ausnutzbarkeit für innerstädtisches Wohnen zu ermöglichen.

Die für die innerhalb der Mischgebiete am Schützenwall gelegenen Grundstücke festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich ebenfalls an den zulässigen Obergrenzen der Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO, um auch hier eine angemessene Ausnutzbarkeit im Hinblick auf eine intensivere Nutzung zu gewährleisten.

- **Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der Kombination aus Grundflächenzahl (im Sinne der Obergrenzen des § 17 BauNVO) und der zulässigen Geschossigkeit in den Allgemeinen Wohngebieten mit 0,8 festgesetzt.

Im Bereich der am Schützenwall innerhalb der festgesetzten Mischgebiete zulässigen zwei bis dreigeschossigen Bebauung wird die GFZ auf 1,2 erhöht, um auch hier eine intensivere Ausnutzbarkeit zu ermöglichen.

Um eine übermäßige Ausnutzung der Dachgeschosse zu vermeiden, wird gem. § 20 (3) BauNVO festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich ihrer Umfassungswände sowie der zu ihnen gehörenden Treppenträume in die Ermittlung der Geschossflächenzahl vollständig einzubeziehen sind.

Durch diese Regelung soll eine angemessene Begrenzung der innerhalb der Baufelder zu realisierenden Nutzfläche der Gebäude erreicht werden, um die mit zusätzlichen Wohnflächen verbundene Verkehrszunahme auf den eng bemessenen Erschließungsanlagen zu begrenzen.

3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien

Um die bauliche Struktur entlang der Promenade langfristig zu sichern, werden die überbaubaren Flächen – durch Baugrenzen festgesetzt – für die über den Schützenwall erschlossenen Grundstücke jeweils grundstücksbezogen mit ausreichendem Spielraum für die künftige Entwicklung des Grundstücks eingefasst. Sofern die Tiefe der Baugrundstücke es ermöglicht, wird dabei eine Tiefe der überbaubaren Flächen von 15,0 m festgesetzt. Sofern die bestehende Bebauung darüber hinausgeht, orientieren sich die festgesetzten Baugrenzen an dem vorhandenen Bestand.

Sofern Baumaßnahmen im Nahbereich (8 -10 m) der entlang der Promenade als „zu erhalten“ festgesetzten Bäume vorgenommen werden, ist der Schutz der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen.

Auch eine geringfügige Überschreitung der zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen orientierten Baugrenzen durch einzelne Gebäudeteile im Sinne des § 23 (3) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig, um baulich eine eindeutige Bauflucht zum Schützenwall zu definieren.

Dabei steht das städtebauliche Ziel im Vordergrund, die „Vorgartenbereiche“ zur Promenade, die den besonderen Charakter dieses Stadtraums prägen, in der heute bestehenden Tiefe von baulichen Anlagen freizuhalten.

Für die am Schützenring sowie an der Münsterstraße gelegenen Grundstücke, die in Teilen bereits eine über mehrere Grundstücke zusammenhängende Bebauung bilden, werden entsprechend dem Bestand durchgängige Baufenster festgesetzt.

Auch für die Bebauung im Bereich In den Kämpfen / An der Fegetasche werden jeweils grundstücksbezogen überbaubaren Flächen mit

einem gewissen Spielraum zu der bestehenden Bebauung festgesetzt, um einerseits den einzelnen Grundstückseigentümern städtebaulich verträgliche Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen, gleichzeitig aber eine übermäßige Verdichtung durch die Zusammenlegung von Parzellen vorzubeugen. Dabei dienen die seitlichen und hinteren – d.h. der Straße abgewandten – Baugrenzen der Sicherung der rückwärtigen Garten- und Ruhezone und besitzen insoweit auch nachbarschützenden Charakter.

3.4 Bauweise / Bauformen

Um den bestehenden baulichen Charakter entlang des Schützenwalls langfristig zu sichern, wird eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Die vorhandene Bebauung wird zur Promenade heute durch i. d. R. 10 – 14 m breite Baukörper geprägt. Die maximal zulässige Breite der Baukörper zum Burg- und Schützenwall (WA 3 und 4) wird im Bereich der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete auf 16 m begrenzt, um den baulichen Charakter der Promenade auch für die Zukunft zu sichern und gleichzeitig eine im Verhältnis zu der bestehenden Bebauung angemessene Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen.

Für die entlang des Schützenrings sowie im Bereich In den Kämpen / An der Fegetasche (WA 5) vorhandene Bebauung wird entsprechend der vorhandenen Strukturen eine offene Bauweise oder eine Bebauung mit „Einzel- und Doppelhäusern“ festgesetzt.

3.5 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Grundsätzlich ist für die Bauflächen entlang der Wallanlagen keine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude vorgesehen, um langfristig auch eine Nachverdichtung der in Teilen sehr großen Grundstücke zu ermöglichen.

Abweichend von dieser Überlegung soll im Bereich In den Kämpen / An der Fegetasche, der heute durch eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern geprägt ist, die Zahl der Wohneinheiten auf das Maß von 2 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt werden, da die Erschließungssituation über den Schützenwall und die Straße In den Kämpen, die gleichzeitig eine intensiv genutzte Radwegeverbindung in die Innenstadt bildet, aufgrund der geringen Dimensionierung der Verkehrswege nicht geeignet ist, eine erhebliche Steigerung der Verkehre sicher aufzunehmen.

Gleichzeitig soll damit eine aufgrund der Grundstücksgrößen durchaus denkbare schrittweise Umnutzung der Grundstücke durch Mehrfamilienhäuser vorgebeugt werden, die den Charakter dieses Siedlungsbereichs deutlich verändern würde.

In diesem Sinne besitzt die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

auch eine drittschützende Wirkung.

3.6 Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Garagen innerhalb des Plangebietes wird künftig auf die überbaubaren Flächen beschränkt, um die übrigen Bereiche der Grundstücke von diesen Anlagen freizuhalten. Garagen sind damit nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper zulässig, wobei ein Abstand von mind. 5 m zum öffentlichen Straßenraum gewahrt bleiben muss, um eine Aufstellmöglichkeit für einen PKW vor der Garage zu sichern.

Im Bereich der Vorzonen / Vorgartenbereiche entlang der Promenade werden Garagen ausgeschlossen, um diese von baulichen Anlagen freizuhalten und die Flächen als begleitenden Grünraum der Promenade zu sichern. In den seitlichen Randzonen der Baufenster (zu den Nachbargrundstücken) werden Garagen ausgeschlossen, um eine durchgängig geschlossene Bebauungskante zu vermeiden und das charakteristische Erscheinungsbild einer offenen mit Grünstrukturen durchsetzten Bebauungsstruktur zu erhalten. Für die rückwärtigen Gartenzonen werden Garagen ausgeschlossen, um die Versiegelung durch bauliche Anlagen - insbesondere bei einer möglichen künftigen Grundstücksnutzung durch Mehrfamilienhäuser möglichst gering zu halten.

Abweichend davon wird im Sinne einer flexiblen Anwendung dieser Regelung zudem festgesetzt, dass für die mit WA 3 und 4 gekennzeichnete Allgemeinen Wohngebiete sowie das im Bereich Schützenwall festgesetzte Mischgebiet Einzelgaragen im rückwärtigen Gartenbereich, d.h. hinter der rückwärtigen Baugrenze, entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen ausnahmsweise zugelassen werden können. Mit dieser Regelung soll die Anordnung von Einzelgaragen im Zusammenhang mit Einfamilienhäusern, die aufgrund ihrer geringen Anzahl keine städtebaulichen Konflikte auslösen, im rückwärtigen Bereich ermöglicht werden.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Gemeinbedarfsflächen am Schützenwall und Schützenring von dieser Festsetzung nicht erfasst sind.

Um eine angemessene Nutzung der Vorgartenbereiche zur Promenade planungsrechtlich zu sichern, werden für die WA 3 und 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sowie das im Bereich Schützenwall festgesetzte Mischgebiet Stellplätze und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereiche (Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) ausgeschlossen. Im Bereich des Schützenrings können bei einer Neubebauung die Anlagen von Tiefgaragen in Betracht kommen, um den heutigen Stell-

Stellplatzanforderungen gerecht zu werden. Um diese Möglichkeit zu eröffnen und gleichzeitig im Hinblick auf das an dieser Stelle sensible Stadtbild verträglich zu steuern, wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der überbaubaren Flächen im Gartenbereich durch Tiefgaragen in den mit WA 1 und 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten (Schützenring) ausnahmsweise zugelassen werden kann, sofern die Oberkante Tiefgarage die Höhenlage des Schützenrings, wie sie in der Planzeichnung des Bebauungsplanes vermerkt ist, nicht überschreitet. Die ausreichenden Abstände von baulichen Anlagen zur Umflut aus wasserwirtschaftlicher Sicht (siehe Pkt. 5.3) sind dabei zu beachten.

3.7 Bauliche Gestaltung

Zu dem Bebauungsplan wird ergänzend eine Gestaltungssatzung gem. § 86 Bauordnung NRW aufgestellt, in der vor dem Hintergrund der städtebaulichen und stadtgeschichtlichen Bedeutung der Promenade Regelungen zur Gestaltung der Gebäude (Dachform, Materialien und Farben der Außenwandflächen und Dacheindeckungen) und Nebenanlagen sowie der an die Promenade angrenzenden Freiflächen und Grundstückseinfriedigungen getroffen werden, um den bestehenden Charakter der Bebauung und der Freiflächen entlang der Promenade zu erhalten bzw. behutsam weiterzuentwickeln. Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

4 Erschließung

Die Erschließung der Bauflächen im Plangebiet wird wie bisher über das bestehende Straßennetz sichergestellt. Burgwall und Schützenwall besitzen dabei eine Doppelfunktion als Erschließungsstraße für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke und als wichtige innerörtliche Rad- und Fußwegeachse. Mit einer Breite der Fahrgasse von 3,00 m (mit Ausweichmöglichkeiten im Bereich der Grundstückszufahrten) ist die Leistungsfähigkeit der Promenade schon im Hinblick auf den durch die Anlieger verursachten motorisierten Verkehr sehr begrenzt. Dies gilt insbesondere im südlichen Abschnitt des Schützenwalls, der auch der Erschließung des Kreishauses dient.

Im nördlichen Bereich des Schützenwalls wird – ausgehend vom Schützenwall – der Bereich In den Kämpen / An der Fegetasche erschlossen. Auch hier sind die Erschließungsanlagen in einer Breite von ca. 3,50 m – 4,00 m reduziert ausgebaut.

Die Straße In den Kämpen mit Anbindung an die Fußgängerbrücke der Friedrich-Ebert-Straße ist zudem Teil einer wichtigen Rad- und Fußwegeverbindung in Richtung Innenstadt für die am Coesfelder

Berg gelegenen Wohnquartiere.

Eine Ausweitung der Fahrgassen zur Verbesserung der Erschließungssituation ist im Bereich der Promenade aufgrund der begleitenden, den Stadtraum prägenden Lindenallee ausgeschlossen.

Als wichtige Erschließungsstraße der östlichen Innenstadt quert die Münsterstraße im Plangebiet die Promenade. Im Norden stellt die Loddeallee die Anbindung des Mühlenviertels an die Friedrich-Ebert-Straße sicher. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind im Bebauungsplan entsprechend ihres baulichen Bestands festgesetzt. Dabei verläuft die westliche Plangebietsgrenze in der Fahrbahnmitte des Schützenrings, die südliche in der Fahrbahnmitte der Münsterstraße.

4.1 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine öffentliche Stellplatzanlage an der Münsterstraße, die in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert wird.

Die im Zusammenhang mit der Nutzung der Grundstücke bauordnungsrechtlich erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachzuweisen.

4.2 Fuß- und Radverkehr

Die Promenade besitzt wie oben bereits beschrieben auch eine wichtige Funktion als durchgängige Fuß- und Radwegeverbindung um die Innenstadt. Innerhalb des Plangebietes wird die Promenade durch die Münsterstraße gequert. Eine Einengung mit einer – zum Verlauf der Promenade räumlich versetzten – Querungshilfe (Zebrastreifen) gewährleistet hier die sichere Querung für Fußgänger. Eine Querung in direkter Flucht der Promenade ist aufgrund des gleichzeitig stattfindenden motorisierten Verkehrs auf dem Schützenwall nicht möglich. Der Südwall kann im Anschluss an die Münsterstraße bis zur Brücke über die Fegetasche als „Fuß- und Radweg“ festgesetzt werden, da diese hier nicht mehr für die Grundstückerschließung benötigt wird. Ebenso werden die Verbindungen „Cronestraße – Südring“ und „In den Kämpen – Schützenring“ als Fuß- und Radwege festgesetzt und so entsprechend ihrer derzeitigen Funktion planungsrechtlich gesichert.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die auf der Münsterstraße und der Friedrich-Ebert-Straße verkehrenden Buslinien an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden. Der Bahnhof Coesfelds befindet sich in einer Entfernung von ca. 350 m südwestlich des Plangebiets.

5 Natur und Landschaft

5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Freiraumplanerisches Ziel des Bebauungsplanes ist es, die innerhalb des Plangebietes vorhandenen wertvollen Freiraumstrukturen planungsrechtlich zu sichern.

Dies sind zunächst die Umflut mit den begleitenden öffentlichen Grünflächen, die als „Parkanlage“ festgesetzt sind, sowie die entlang des Schützenwalls vorhandene Lindenallee, die im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB als zu erhalten gesichert wird. Wie oben bereits beschrieben, ist der Schutz dieser Allee aufgrund ihrer Bedeutung für den öffentlichen Raum der Promenade ein wichtiges Ziel der Planung. Daher sind im Rahmen von Baumaßnahmen im Nahbereich (8 -10 m) der Promenade geeignete technische Maßnahmen zu ergreifen, die den Schutz der Bäume langfristig gewährleisten.

Darüber hinaus werden die wesentlichen Gehölzstrukturen im Verlauf der öffentlichen Grünflächen am Schützenwall planungsrechtlich gesichert.

Die nördlich der Loddeallee unmittelbar am Burgwall gelegene öffentliche Grünfläche, die in der Planzeichnung mit dem Zusatz „Schützenwiese“ gekennzeichnet ist, wird im Rahmen der Brauchtumpflege regelmäßig, d.h. ca. zweimal jährlich, für Schützenfeste genutzt. Darüber hinaus findet dort alle fünf Jahre das Stadtschützenfest statt. Um die Vorgärten der Gebäude zum Burg- und Schützenwall (WA 3, und 4 sowie die Mischgebiete am Schützenwall) von baulichen Nutzungen freizuhalten und als private Freiflächen planungsrechtlich zu sichern, trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, dass diese „Vorgartenbereiche“ von jeglichen baulichen Anlagen auch nicht genehmigungspflichtigen Anlagen – mit Ausnahme der Grundstückszufahrten / -zugänge – freizuhalten sind.

5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft / Artenschutz

Die Zulässigkeit von Art und Umfang möglicher Bauvorhaben richtet sich für das Plangebiet nach den Regelungen des § 34 BauGB.

Die Intensität der möglichen baulichen Eingriffe in Natur und Landschaft wird im Plangebiet neben der Grundflächenzahl durch die enge Eingrenzung der überbaubaren Flächen eingeschränkt.

Die innerhalb des Plangebietes entlang des Schützenwalls vorhandenen öffentlichen Grünflächen und hochwertigen Bäume werden im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Damit eröffnet der nunmehr vorliegende Bebauungsplanvorentwurf gegenüber dem derzeit im Plangebiet geltenden Planungsrecht keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der Tatsache,

dass das Plangebiet bereits nahezu vollständig bebaut ist, ist daher nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan Belange des Artenschutzes im Sinne der Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen sind und der Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes entgegenstünden.

Jedoch ist zu berücksichtigen, dass die Belange des Artenschutzes bereits heute im Bebauungsplan Gültigkeit haben. Zur Verdeutlichung wird ein entsprechender Hinweis auf § 44 BNatSchG aufgenommen.

5.3 Belange der Wasserwirtschaft

Im Rahmen der Umsetzung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie hat die Stadt Coesfeld Konzepte zur Verbesserung der ökologischen Durchgängigkeit der Berkel erarbeitet. Demnach soll über die Fegetasche und den südlichen Bereich der Umflut die ökologische Durchgängigkeit der Berkel im Innenstadtbereich Coesfelds hergestellt werden. Die konkrete Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt im Rahmen von wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren. Die innerhalb des Plangebietes verlaufenden Gewässer der Umflut und der Fegetasche werden von Böschungsoberkante bis Böschungsoberkante als „Flächen für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt und so planungsrechtlich gesichert.

Die gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietsgrenzen (HQ 100) sind nachrichtlich in den Bebauungsplan eingetragen. Diese sind aufgrund der wasserrechtlichen Bestimmungen von jeglicher Bebauung (auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen) freizuhalten. Einzelne Grundstücke entlang der Berkel und der Umflut können darüber hinaus auch von extremen Hochwasserereignissen betroffen sein.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass entlang der Berkel, der Umflut und der Fegetasche in einem Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante der Gewässer bauliche Anlagen (auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen) außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen unzulässig sind, um eine einheitlich gestaltete und genutzte Uferkante der Gewässer zu gewährleisten. Ausgenommen hiervon sind jedoch bauliche Anlagen, die aufgrund wasserrechtlicher Verfahren errichtet wurden. Sofern in diesem Bereich zulässigerweise errichtete bauliche Anlagen vorhanden sind, genießen diese Bestandsschutz.

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Coesfeld der Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld*.

* Ordnungsbehördliche Verordnung zur Änderung der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage des Wasserwerkes Coesfeld der Stadtwerke Coesfeld GmbH

Auf Grundlage dieser Verordnung werden zum Schutz des Grundwassers verschiedene Handlungen und Maßnahmen (z.B. Einbau und/ oder unterirdische Lagerung wassergefährdender Stoffe, Einleiten von ungeklärten Abwässern) bzw. unter Genehmigungspflicht gestellt (z.B. Bau von Straßen, Bau von Wärmepumpen mit Wärmeentzug aus dem Erdreich oder Grundwasser). Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind innerhalb des Plangebietes zu beachten. Eine Nutzung von Erdwärme über Erdsonden und im Einzelfall auch anderer geothermischer Anlagen ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ausgeschlossen.

Darüber hinaus wird zur Anreicherung des Grundwassers empfohlen, bei einer Neuversiegelung von Flächen über das bestehende Maß hinaus eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers soweit möglich vorzunehmen.

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.

6.2 Löschwasserversorgung

Die im Plangebiet liegenden Flussläufe der Umflut und der Fegetasche können die Löschwasserversorgung nicht gewährleisten, da der Wasserstand nicht gesichert ist und keine entsprechende Entnahme Einrichtungen zur Verfügung stehen. Da keine geeigneten sonstigen Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung stehen, Aufgrund des Konzessionsvertrages der Stadt Coesfeld mit den Stadtwerken aus dem Jahre 1997 (gültig bis 2017) kann zur Sicherstellung der Grundversorgung im Plangebiet, neben der Nutzung von Tanklöschfahrzeugen der Feuerwehr, nur auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden, das die erforderlichen Mengen (48 cbm/h für die Dauer von zwei Stunden) gewährleistet.

6.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung wird über das bestehende Kanalisationsnetz gewährleistet. Da das Plangebiet bereits vollständig erschlossen ist und für die Grundstücke ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht, finden die Regelungen des § 51 a Landeswassergesetz in diesem Falle keine Anwendung.

7 Altlasten und Kampfmittel

Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen oder Altlasten / Altlasten-

verdachtsflächen innerhalb des Plangebietes bestehen nicht.

Da für das Plangebiet eine Beeinflussung durch Kampfmittel nicht von vorneherein ausgeschlossen werden kann, ist im Falle von Bau-
maßnahmen jeweils eine Einzelfallprüfung durch den Kampfmittel-
räumdienst erforderlich.

8 Immissionsschutz

Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Bauflächen unterliegen
Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr insbesondere auf der
Friedrich-Ebert-Straße und der Münsterstraße. Für das Plangebiet
wurde daher eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, in der
die durch den Straßenverkehr auf den o.g. Straßen verursachten
Lärmimmissionen betrachtet und Vorschläge zum Schutz der Wohn-
bebauung erarbeitet wurden.

Durch die Schallimmissionen des Straßenverkehrs und des öffentli-
chen Parkplatzes (Friedrich-Ebert-Straße) werden die Orientierungs-
werte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags
und 45 dB(A) nachts im nördlichen Teilbereich des Plangebietes zur
Tageszeit um bis zu 7 dB(A) und zur Nachtzeit um bis zu 10 dB(A)
überschritten. Ab einer Entfernung von ca. 80 m zur Fahrbahnmitte
der Friedrich-Ebert-Straße werden die Orientierungswerte in diesem
Bereich eingehalten. Im südöstlichen Bereich werden die Orientie-
rungswerte der DIN 18005 zur Tagzeit um bis zu 5 dB(A) und zur
Nachtzeit um bis zu 3 dB(A) überschritten. Ab einem Abstand von ca.
70 m zur Kreuzung Münsterstraße /Friedrich-Ebert-Straße werden die
Orientierungswerte eingehalten.

Im Allgemeinen ist dem aktiven Lärmschutz an der Immissionsquelle
gegenüber dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu
geben. Neben aktiven Maßnahmen, die überwiegend dazu dienen,
den Freiraum zu schützen oder auch passive Maßnahmen zu redu-
zieren, kann durch eine günstige Wohnungsgrundrissgestaltung oder
bauliche Maßnahmen am Gebäude erreicht werden, dass die gem.
VDI-Richtlinie 2719 anzustrebenden Innenschallpegel für Wohnräu-
me eingehalten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen wurden
entlang der Friedrich-Ebert-Straße bereits realisiert. Weitergehende
aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden in der gegebenen innerört-
lichen Situation aus städtebaulichen Gründen aus.

Auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens werden daher pas-
sive Schallschutzmaßnahmen, d.h. die erforderlichen Schalldämm-
maße der Außenwand gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auf
Basis der im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Die im Rahmen des Schallgutachtens ermittelten Lärmpegelbereiche

- * Schalltechnisches Gutachten
Immissionsprognose
Aufstellung des
Bebauungsplanes 121/2
„Coesfelder Promenade“
Schützenwall/Südwall der Stadt
Coesfeld, Bericht Nr.L-3900-01,
Richters & Hüls, Ahaus, August
2013

sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

9 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Planbereich betroffen.

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.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst den östlichen Teil der Stadtbefestigung von Coesfeld. Im Mittelalter wurde diese durch Stadtmauer und –graben (Fegetasche) und Umflut gebildet, mit dem heute noch erhaltenen Walkenbrückentor, dem Münstertor und dem Lettertore als Zugänge in die Stadt.

Der im 30-jährigen Krieg begonnene Ausbau der Befestigungsanlagen Coesfelds wurde durch Fürstbischof Christoph Bernhard von Galen (1650 – 78) fortgeführt und ist in Planwerken dokumentiert. Nachdem die nördlich der Stadt gelegene Zitadelle Ende des 17. Jhdts. geschleift wurde, wurden die Stadttore seit Anfang des 19. Jhdts. abgebrochen und der Außenwall zur Promenade umgestaltet. Die obertägigen Befestigungsreste verschwanden mit der folgenden Bebauung. Die Fegetasche dokumentiert noch heute den Verlauf des ehemaligen Befestigungsgrabens.

Um Aufschluss über Alter und Struktur der im Boden teilweise noch erhaltenen Befestigungsreste gewinnen zu können ist der LWL – Archäologie für Westfalen vier Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen zu benachrichtigen, um Baustellen begleitende Untersuchungen vorzubereiten. Sofern bei Baumaßnahmen kulturgeschichtlich interessanten Bodenfunden auftreten, sind die Vorschriften des Denkmalschutzes zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Neben möglichen Resten der Befestigungsanlagen befinden sich innerhalb des Plangebietes mit dem Walkenbrückentor, dem Pulverturm, dem historischen Kreishaus am Schützenwall sowie zwei Bildstöcken an den Brücken über die Umflut insgesamt fünf Baudenkmäler, die durch die Planung in ihrem Bestand nicht berührt werden und nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt werden.

Daneben bestehen weitere Denkmäler im Umfeld des Schützenrings sowie die Denkmalbereichssatzung im Bereich der Mühlenstraße.

Entlang des Schützenwalls und des Schützenrings befinden sich verschiedene Gebäude, für die Verfahren zur Eintragung in die Denkmalliste eingeleitet wurden.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, mit seinen oben begründeten Festsetzungen einen Beitrag zur Sicherung des in weiten Teilen

historischen Stadtgrundriss und zum Erhalt der Promenaden als identitätsstiftenden öffentlichen Raum für die Stadt Coesfeld leisten. Davon unberührt bleibt eine mögliche Unterschutzstellung der Promenaden oder einzelner Teilbereiche als „Denkmalbereich“ gem. § 5 DSchG NRW. Insbesondere für den nördlichen Teil des Schützenrings zwischen Pulverturm und Walkenbrückentor wird aufgrund der Dichte der dort vorhandenen Baudenkmäler der Erlass einer Denkmalbereichssatzung geprüft.

10 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht begründet.

11 Flächenbilanz

Gesamtfläche 7,41 ha – 100 %

davon:

– Allgemeines Wohngebiet	2,41 ha	– 32,6 %
– Mischgebiet	0,70 ha	– 9,4 %
– Fläche f. d. Gemeinbedarf	1,49 ha	– 20,0 %
– Öffentl. Verkehrsfläche	0,95 ha	– 12,8 %
– Öffentl. Verkehrsfläche (Fuß-/Radweg)	0,05 ha	– 0,7 %
– Öffentliche Grünfläche	1,27 ha	– 17,2 %
– Fläche f. d. Wasserwirtschaft	0,54 ha	– 7,3 %

12 Umweltbericht

Für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ist gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB die Durchführung der Umweltprüfung und die Erarbeitung des Umweltberichts erforderlich.

12.1 Vorhaben / Umweltschutzziele

• Vorhaben

Aufgrund der fortschreitenden Umstrukturierung im Umfeld der Coesfelder Promenade mit zunehmendem Verlust historischer Bausubstanz stellt sich die Frage nach künftigen städtebaulichen Zielen, da die Promenade im Innenstadtbereich zu den stadtbildprägendsten Räumen in Coesfeld gehört.

So wurden 2008 Leitlinien für die Entwicklung der Bereiche entlang der Promenade durch die Stadt beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es nun, diese Leitlinien planungsrechtlich zu sichern und das Maß der künftigen Nutzung zu definieren, um

eine nachgefragte bauliche Verdichtung verträglich zu steuern und damit den besonderen Charakter der Promenade einerseits zu sichern, andererseits aber auch im Sinne des Bodenschutzes eine Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich sicherzustellen.

Zudem werden Flächen für die Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie an den Gewässern „Fegetasche“ und „Umflut“ gesichert und der hochwertige Grünbestand im öffentlichen Raum planungsrechtlich ebenso geschützt wie vorhandene Denkmale. Im weiteren Verfahren werden zudem Fragen des Immissionsschutzes mittels Immissionsschutzgutachten geklärt.

Für das Plangebiet ist planungsrechtlich derzeit eine Bebauung nach § 34 BauGB zulässig (Vorhaben, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen, sind zulässig).

Hier wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine Eingrenzung des Maßes der baulichen Nutzung u.a. durch Festlegung der Baugrenzen und der Gebäudehöhen vorgegeben. Es erfolgt eine Definition der Art der baulichen Nutzung bzw. der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (vgl. Pkt. 3.1) sowie der Vorgaben zur Gestaltung (vgl. Gestaltungssatzung), um eine qualitätvollen Entwicklung entlang der Promenade planungsrechtlich zu sichern.

Hinsichtlich der Grünflächen wird im öffentlichen Raum der hochwertige, stadtbildprägende Baumbestand der teilweise dreireihigen Lindenallee durch Pflanzbindung ebenso gesichert wie die öffentliche Parkanlage entlang der Umflut.

Weitere Vorgaben des Vorhabens sind in den Kapiteln 2 und 3 beschrieben.

• **Umweltschutzziele**

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tabelle 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.

Umweltschutzziele	
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotop-schutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Weitere Auskünfte geben die Fachinformationssysteme des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV).
Boden und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.
Landschaft	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
Luft und Klimaschutz	Die Erfordernisse des Klimaschutzes sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten und in der Abwägung zu berücksichtigen (u.a. „Klimaschutzklausel“ gem. § 1a(5) BauGB). Des Weiteren ist zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

12.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkung bei Durchführung der Planung

Aufgrund der bestehenden und planungsrechtlich zulässigen Nutzung erfolgt durch die Planung keine zusätzliche Beanspruchung der Schutzgüter **Boden** und **Wasser**. Vielmehr werden die für die Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie erforderlichen Flächen freigehalten und so die vorgesehene Entwicklung vorab planungsrechtlich gesichert.

Auch werden keine **klimatisch** bedeutsamen Strukturen überplant, sondern mit der Sicherung der Grünflächen und der Lindenallee die stadtklimatisch und auch ökologisch bedeutsamen **Biotopstrukturen** im öffentlichen Raum geschützt. Abgesehen von den gestalterischen Festsetzungen auf privaten Grundstücken entlang der Promenade werden auf privaten Flächen keine weiteren Festsetzungen hinsichtlich vorhandener Grünstrukturen getroffen. Da die Nutzungen hier bereits im Rahmen der rechtlichen Regelungen (überbaubare Fläche, Artenschutz) zulässig sind, werden keine Beeinträchtigungen oder Eingriffe vorbereitet.

Die Belange für ein gesundes Wohnen und Wohnumfeld des **Menschen** werden im Rahmen des Immissionsschutzgutachtens geprüft. Im weiteren Verfahren wird so sichergestellt, dass –sofern

erforderlich – über aktive oder passive Maßnahmen der Immissionschutz gewahrt wird.

Ziel der Planung ist auch eine qualitätvolle Sicherung der Promenade für die Naherholung und den Erhalt und die Entwicklung eines qualitätvollen **Stadtbildes**.

Die Sicherung der historischen Bausubstanz und somit der Schutz der historischen **Kultur- und Sachgüter** im Innerstädtischen ist ein weiterer Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Neben dem durch den Bebauungsplan vorbereiteten Schutz der Entwicklungen um die Promenade werden Gebäude oder denkmalgeschützte Gesamtanlagen werden mittels Festsetzung im Bebauungsplan ebenso aufgenommen wie ein Hinweis zum Umgang bei Bodeneingriffen und die qualitätvolle Ausgestaltung der umgebenden Nutzungen.

Vor diesem Hintergrund wird insgesamt durch den Bebauungsplan kein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vorbereitet. Auch werden keine über die bestehenden Nutzungen hinausgehenden Beeinträchtigungen zulässig, durch die eine Erfüllung von **artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen** gem. § 44 BNatSchG vorbereitet würde.

12.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte das Leitbild der Stadt zum Erhalt und zur Entwicklung des historischen Stadtgrundrisses im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht umgesetzt werden.

Bei Nicht-Durchführung der Planung bliebe die teilweise höhere Ausnutzbarkeit der Flächen gemäß dem bestehenden Planungsrecht erhalten, Fragen zur städtebaulichen Ordnung im Sinne des Leitbildes für die Promenade würden planungsrechtlich nicht gesichert und aktuellen Entwicklungen (Innenverdichtung im Sinne der Bodenschutzklausel, Hochwasserschutz, Immissionsschutz, Artenschutz, Denkmalschutz) würde nicht Rechnung getragen.

12.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es ist Ziel der Planung, nachteilige Wirkungen auf die städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu vermeiden und hochwertige städtebauliche und ökologische Strukturen planungsrechtlich zu sichern.

Somit werden weder ein Eingriff noch darüber hinausgehende Erforderlichkeiten zur Vermeidung, Vermeidung oder Verringerung der Planung notwendig.

12.5 Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

Wie bereits erläutert, werden durch die Planung keine Beeinträchtigungen städtebaulicher oder ökologisch hochwertiger Strukturen vorbereitet – entsprechend ist nicht mit voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

12.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht, da die Planung sehr speziell auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezogen ist und Regelungen zur städtebaulichen Ordnung entlang der Promenade treffen soll. Inhaltlich bestehen keine Alternativen mit städtebaulichen oder ökologischen Vorteilen, insbesondere da durch die Planung kein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung oder artenschutzrechtlichen Verbote ausgelöst werden.

12.7 Zusätzliche Angaben

• Monitoring

Die im Geltungsbereich getroffenen Festsetzungen lassen keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen erwarten. Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

• Sonstige technische Verfahren

Die Datenerfassung für die städtebauliche Entwicklung sowie die Umweltprüfung erfolgte anhand der Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts und ergänzender örtlicher Bestandsaufnahmen. Für die Berücksichtigung des Immissionsschutzes wurde ein Fachgutachten erstellt. Zusätzliche technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

13 Zusammenfassung

Die Promenade im Innenstadtbereich gehört zu den stadtbildprägendsten Räumen in Coesfeld. Aufgrund der fortschreitenden Umstrukturierung im Umfeld der Promenade mit zunehmendem Verlust historischer Bausubstanz wurden 2008 Leitlinien für die Entwicklung der Bereiche entlang der Promenade durch die Stadt beschlossen. Ziel ist es nun, diese Leitlinien planungsrechtlich zu sichern und das Maß der Nutzung zu definieren, um eine künftige bauliche Verdichtung verträglich zu steuern, um damit den besonderen Charakter der Promenade zu sichern, aber auch im Sinne des Bodenschutzes eine

Nachverdichtung im Innerstädtischen zu ermöglichen. So sind verschiedene Vorgaben für die künftige Nutzung und qualitätvolle Gestaltung in den Plan integriert, hierzu gehören insbesondere:

- Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung
- Beschränkung der überbaubaren Fläche im Sinne der aktuellen Baunutzungsverordnung
- Sicherung der stadtbildprägenden, hochwertigen Grünstrukturen im öffentlichen Raum
- Freihalten des Bereichs für die Umsetzung der Maßnahmen gem. Wasserrahmenrichtlinie an Umflut und Fegetasche
- Nachrichtlich Übernahme aktueller Überschwemmungsgebiete
- Festsetzung der denkmalgeschützten Strukturen
- Hinweis auf Denkmalschutz, Überflutungsschutz, Kampfmittelvorkommen und Artenschutzvorgaben

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die so vorgesehene vertragliche Steuerung der baulichen Verdichtung nicht sichergestellt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen werden nicht erforderlich, da hochwertige ökologische Strukturen im öffentlichen Raum durch die Planung gesichert werden und durch die Planung kein Eingriff oder voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht, da die Planung speziell auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezogen ist und auch inhaltlich keine Alternativen mit ökologischen Vorteilen bestehen.

Coesfeld, im November 2014
WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld