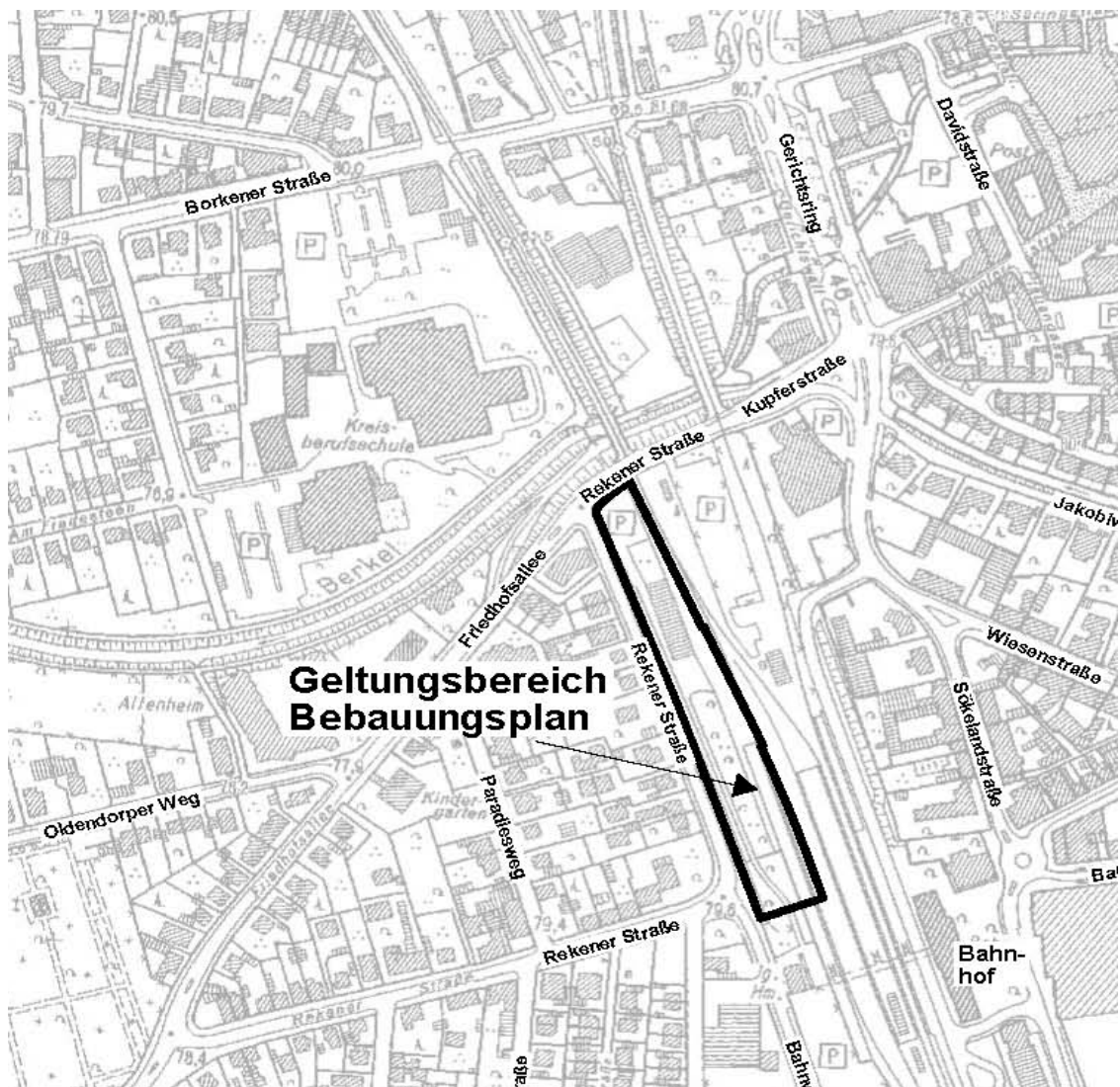


Begründung zum
Bebauungsplan Nr.135 „Bahnareal Rekener Straße“



Inhalt

1. Planungsanlass und Ziele der Stadtentwicklung	1
2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches	2
3. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen	3
4. Bestandsbeschreibung	3
5. Städtebauliches Konzept	5
6. Verkehrliche Erschließung	6
7. Festsetzungen des Bebauungsplans	6
7.1 Art der baulichen Nutzung	6
7.2 Maß der baulichen Nutzung	8
7.3 Höhenlage der Gebäude	9
7.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise	9
7.5 Regelungen für Stellplätze und Nebenanlagen	10
7.6 Verkehrsflächen	10
7.7 Ver- und Entsorgung	11
7.8 Passive Schallschutzmaßnahmen	12
7.9 Grünordnerische Festsetzungen	13
7.10 Gestalterische Festsetzungen / Werbeanlagen	14
8. Umweltbelange	16
8.1 Immissionsschutz	17
8.2 Bodenschutz / Grundwasserschutz	17
8.3 Klimaschutz	18
8.4 Artenschutz	19
9. Verkehrliche Auswirkungen der Planung	19
10. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	20

11. Sonstige Belange	20
11.1 Bodendenkmäler	21
11.2 Kampfmittel	21
11.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	21
12. Bodenordnende Maßnahmen	22
13. Realisierung und Kosten	22
14. Flächenbilanz	22
15. Anlagen, Gutachten und Fachbeiträge	22

1. Planungsanlass und Ziele der Stadtentwicklung

Seitens der Stadt Coesfeld besteht bereits seit längerer Zeit die Absicht, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen zu erwerben, um auf Grundlage und nach Maßgabe des Baugesetzbuches durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine sinnvolle Nachfolgenutzung des ehemaligen Bahnareals zu sorgen. Ein vorab erforderliches Entwidmungsverfahren, um eine Freistellung von bahnbetrieblichen Zwecken zu erreichen, ist bereits zum Jahreswechsel 2014/2015 vom Grundstücksmanagement der Stadt eingeleitet worden.

Verschiedene Nutzungen sind angedacht:

1. Der maßgebliche Flächenanteil wird für die Schaffung weiterer, öffentlicher Stellplätze benötigt. Die Parkplatzflächen sind ein wesentlicher Bestandteil der Umsetzung der 2. Stufe des „Parkraumkonzeptes 2025“ (Stand 2012). Eine kurzfristige Realisierung der bis zu 130 Stellplätze ist angestrebt. Weitere Details sind der späteren Ausbauplanung vorbehalten. Die Fläche ist als Verkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – hier öffentliche Parkfläche – vorgesehen.
2. Darüber hinaus gibt es für das Grundstück im nördlichen Eckbereich Rekener Straße die Absicht gewerbliche Baufläche zu entwickeln – vorzugsweise für die Errichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes-. Aus städtebaulicher Sicht wäre diese Entwicklung sehr zu begrüßen, durch die räumliche Situation bietet sich die Fläche z.B. als repräsentativer, innenstadtnaher Standort an. Der Bebauungsplan hat die Aufgabe auch diese Entwicklung vorzubereiten und zu leiten.
3. Im südlichen Planbereich sind weitere überbaubare Flächen für eine gewerbliche Nutzung teilweise in Kombination mit einer Wohnnutzung vorgesehen. Aus diesem Grund ist eine Ausweisung als Mischgebiet richtig. Aufgrund der topographischen Verhältnisse kann eine Erschließung dieser Fläche nur über den neu geplanten, öffentlichen Parkplatz bzw. über die öffentliche Verkehrsfläche erfolgen. Zur parallel verlaufenden Rekener Straße besteht ein zu großer Höhenunterschied.

Die weiteren Belange der Erschließung und Gestaltung sind durch den Bebauungsplan ebenfalls zu regeln. Die heute im Planbereich vorhandenen Stellplätze und die evtl. zusätzlich erforderlichen Stellplätze sind dann Teil der neu anzulegenden Parkplatzfläche mit bis zu 130 Stellplätzen - vorrangig für Beschäftigte, die in der Innenstadt ihren Arbeitsplatz haben und Besucher, die zukünftig weiter frei parken wollen, wenn die Parkplätze der Innenstadt gänzlich bewirtschaftet werden..

Eine weitere Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, die neu entstehenden Nutzungen und Flächen gestalterisch in die Umgebung zu integrieren. Die direkt angren-

zenden Bahnflächen sind aus Sicherheitsgründen durch eine Zaunanlage abzugrenzen.

Der Übergang zur Rekener Straße ist heute in der Örtlichkeit als Böschungsfäche (Höhenunterschied zwischen Rekener Straße und Oberkante Parkplatzfläche bzw. Mischgebiet bis zu 2,00m) vorhanden. Wesentliche Niveauänderungen sind hier nicht vorgesehen. Lediglich im Zusammenhang mit der konkreten baulichen Ausführung können sich Höhenanpassungen ergeben.

Somit ist nach derzeitigem Kenntnisstand von einem Erhalt der vorhandenen Böschung angrenzend an die Rekener Straße auszugehen. Eine Aufwertung durch die Anlegung von neuen Grünstrukturen kann die städtebauliche Situation nur verbessern. Anpflanzungen als flächendeckende Begrünung und Baumpflanzungen sind vorgesehen.

Durch die in den letzten Jahren geänderte Gesetzgebung ist der § 13a in das Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommen worden. Es handelt sich dabei um ein „beschleunigtes Verfahren“ das für Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden kann, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.

Nach Prüfung der gesetzlich vorgegebenen Rahmenbedingungen sind die Beteiligten zu der Auffassung gelangt, dass die Vorgaben zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind.

Die zulässigen Größen- und Leistungswerte werden nicht überschritten. Es sind keine Vorhaben geplant, die eine Verpflichtung zur Umweltverträglichkeitsprüfung begründen oder nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Bereiche betreffen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von relevanten Schutzgütern liegen ebenfalls nicht vor.

Die Umweltprüfung entfällt und die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Planung entstehen, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine weitere Vereinfachung ergibt sich für den Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan. Wenn anzunehmen ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. D. h. ein separates Änderungsverfahren ist nicht erforderlich. Davon ist hier auszugehen, sodass auch von daher keine Bedenken gegen die beabsichtigte Entwicklung und hinsichtlich der Anwendung des § 13a BauGB zu erwarten sind.

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt gut 400 m südwestlich des Coesfelder Innenstadtkerns und grenzt an die Friedhofsallee und an die Rekener Straße an. Es umfasst in weiten Teilen die heutigen Parkplatzflächen und die früher für Bahnbetriebszwecke genutzten Grundstücksteile, parallel zu den Bahngleisen in südliche Richtung.

Es wird begrenzt:

- im Norden durch die Rekener Straße,
- im Osten durch die direkt angrenzenden Bahnflächen,
- im Süden durch die nördliche Grenze des Grundstücks am Bahnweg – Gemarkung Coesfeld Stadt, Flur 4, Flurstück 332- und
- im Westen durch die Rekener Straße.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Gemarkung Coesfeld, Flur 4, Flurstück 373, 141, 372, 560 teilweise und 370 teilweise.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem mitabgedruckten Übersichtsplan auf dem Deckblatt der Begründung.

3. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen

Regionalplan

Im geltenden Regionalplan Münsterland grenzt das als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellte Plangebiet unmittelbar an die Darstellung für „Schienenwege“.

Flächennutzungsplan / Entwidmung von Bahnflächen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 1975 stellt den Planbereich als Fläche für Bahnanlagen dar. Da die Grundstücke im Planbereich für die v. g. Nutzung jedoch nicht mehr benötigt werden, ist es der Stadt Coesfeld gelungen Teilflächen zu erwerben. Der Kauf weiterer Flächen ist geplant und bereits eingeleitet. Sodass im Endergebnis die Gesamtfläche auch für die geplante Entwicklung zur Verfügung stehen wird.

Im Zusammenhang mit diesem Grunderwerb steht auch die Verpflichtung nach der Prüfung der „Entbehrlichkeit“ das „Entwidmungsverfahren“ durchzuführen. Nur wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, kann der Bebauungsplan rechtskräftig werden. Entsprechende Schritte sind durch das „Grundstücksmanagement“ der Stadt Coesfeld seit geraumer Zeit eingeleitet.

Aufgrund der Vorgaben des Gesetzgebers für das „beschleunigte Verfahren“, ist der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung gem. §13a Abs.2 Nr.2 BauGB anzupassen. Die Flächen werden dann als gewerbliche Bauflächen und Mischgebiete dargestellt.

4. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich ca. 400 m südwestlich des Coesfelder Innenstadtkerns und endet an der Friedhofsallee und an der Rekener Straße.

Es umfasst in weiten Teilen die heutigen Parkplatzflächen und die früher für Bahnbetriebszwecke genutzten Grundstücksteile, parallel zu den Bahngleisen in südliche Richtung.

Der Bahnverkehr wurde in Coesfeld bereits zwischen 1830 und 1850 aufgenommen. Im Zuge der Industrialisierung des Westmünsterlandes erreichte der Bahnhof Coesfeld als zentraler Verkehrsknotenpunkt Anfang des 20. Jahrhunderts seine intensivste Nutzung. Wesentliche Bestandteile des Bahnhofs waren der Passagierbahnhof, südöstlich des aktuellen Planbereichs, der Güter- und Rangierbahnhof im Zentralbereich, das Bahnbetriebswerk incl. einer Brauchwasserkläranlage sowie ausgedehnte Lagerflächen für Oberbaumaterialien im Süden der Flächen.

Die Flächen innerhalb des heutigen Plangebietes wurden in der Vergangenheit als Lagerflächen, Lagerhallen, Werkstätten, ehem. Kleinlokschuppen, ehem. PKW-Tankstelle und Gartenland genutzt.

Aktuell sind jedoch nur in Teilbereichen Nutzungen vorhanden. Der wesentliche Flächenanteil ist als ungenutzte Brachfläche erkennbar. Ein Großteil der Gleise und Einrichtungen konnte an Dritte – insbesondere an die Stadt Coesfeld - veräußert werden bzw. ist an verschiedene Nutzer verpachtet. Die Stadt Coesfeld nutzt heute den nördlichen Teil als unorganisierte Parkplatzfläche mit rd. 20 bis 30 Stellplätzen. Darüber hinaus befindet sich hier nur noch ein Steinmetzbetrieb in ehemals bahnbetrieblich genutzte Gebäuden. Diese Nutzungseinheit wird an diesem Standort aufgegeben und in südliche Richtung verlagert. Ein Neubau im Bereich der Mischgebietsflächen ist vorgesehen.

Die Parkplatznutzung soll an der heutigen Stelle aufgegeben und in den mittleren Planbereich verlegt werden.

Hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit stellt sich der gesamte Bereich – wie für Bahnflächen üblich - als mit Auffüllungen und mit Fremdstoffen durchsetzter Baugrund dar. Hierzu sind in den Abschnitten, die sich mit der Thematik Baugrundbeschaffenheit beschäftigen konkretere Aussagen enthalten.

Der auf dem Gelände vorhandene Strauch- und Baumbewuchs, ist nach vorhergehender Prüfung auf planungsrelevante Arten und Sichtung der Grünbestände im Bereich der heutigen Brachflächen entfernt worden. Zusätzlich hat eine Überprüfung durch das Büro für Landschaftsplanung und Umweltverträglichkeit –ÖKON GmbH aus Münster- stattgefunden. Im Ergebnis wird bestätigt, dass bei Berücksichtigung einiger Konflikte mildernder Maßnahmen keine Bedenken gegen die beabsichtigte Nutzung bestehen. Die Unterlagen sind als Zusammenfassung ebenfalls beigefügt.

Das Plangebiet wird von öffentlichen Verkehrsflächen oder Bahnflächen umgrenzt. Im südlichen Abschnitt liegt das „Jugendhaus Stellwerk“. Eine Einrichtung der Stadt Coesfeld. Allerdings beträgt der Abstand zur Plangebietsgrenze noch über 35 m. Auswirkungen sind damit nicht zu erwarten. Auf der gegenüberliegenden Seite der Rekener Straße befindet sich Wohnbebauung in unterschiedlicher Form. Überwiegend als eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser.

Ein ebenfalls beauftragtes Lärmschutzgutachten bestätigt die Einhaltung der Richtwerte. Das Gutachten ist ebenfalls in Auszügen beigefügt.

5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept führt zu einer „Dreiteilung“ der Gesamtfläche. Im nördlichen Abschnitt ist eine gewerbliche Baufläche festgesetzt. Aufgrund der räumlichen und städtebaulichen Situation wäre eine Nutzung als Büro- und Verwaltungsgebäude mit den entsprechenden Nebenanlagen zu bevorzugen. Durch die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass die städtebaulichen Absichten auch erreicht werden.

Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung kann aufgrund der zu erwartenden Emissionen nur sehr eingeschränkt produzierendes Gewerbe zugelassen werden. Aus diesem Grund findet eine Gliederung durch den Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz aus dem Jahr 2007 statt. Dadurch wird sichergestellt, dass keine unzulässigen Beeinträchtigung gegenüber den schutzwürdigen Wohnnutzungen stattfindet.

Im Mittleren Planbereich ist ein öffentlicher Parkplatz mit bis zu 130 Stellplätzen geplant. Durch Baumpflanzungen und den Einbau von sonstigen Grünstrukturen wird eine höherwertige Gestaltung angestrebt. Die straßenverkehrliche Anbindung erfolgt über die Rekener Straße, außerhalb des Einmündungsbereiches mit der Friedhofallee. Um dem deutlich zunehmenden Parkdruck in der Innenstadt zu begegnen, ist eine möglichst kurzfristige Realisierung dieser Baumaßnahme vorgesehen.

Im südlichen Planbereich verbleibende Flächen sind für eine Mischgebietsnutzung eingeplant. Der heute im Plangebiet vorhandene Steinmetzbetrieb möchte seinen Standort dorthin verlegen. Weiterhin ist auch eine betrieblich genutztes Wohngebäude vorgesehen. Ob eine Nutzung der Gesamtfläche stattfindet oder ob sich weitere mischgebietsverträgliche Nutzungen ansiedeln, ist derzeit noch nicht bekannt. Durch eine „grobe“ Voreinschätzung bzgl. der im Umfeld vorhandenen Emittenten konnte die generelle Zulässigkeit durch den Lärmschutzgutachter bestätigt werden. Genauere Untersuchungen in denen die Unschädlichkeit genauer erklärt wird, sind ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes.

Um die städtebauliche Situation nicht weiter zu belasten, regelt der Bebauungsplan durch seine Festsetzungen, dass die gesamte Erschließung über die Verkehrsflächen im Zusammenhang mit dem öffentlichen Parkplatz stattfinden muss. Auf diese Weise sind Eingriffe in die vorhandene Topografie (vorhandene Böschungen und bis zu 2 m Höhenunterschied zwischen der Rekener Straße und dem Niveau des Bebauungsplanbereiches sind vorhanden) gering gehalten.

Weiterhin ist eine öffentliche fußläufige Anbindung an die Bahnsteige des Coesfelder Bahnhofes eingeplant. Fußgänger können über die dargestellten Verkehrsflächen und über die Flächen die mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten belegt sind sowohl die Innenstadt als auch die weiteren Einrichtungen des Bahnhofs (z. B. Park- und Ride - Anlage) oder auch das „Jugendhaus Stellwerk“ mit dem naheliegenden Skater Park erreichen.

Die Verzahnung mit den Einrichtungen des ÖPNV ist durch die unmittelbare Nähe des Coesfelder Bahnhofs als zentrale Anlaufstelle bereits heute vorhanden.

6. Verkehrliche Erschließung

Bezüglich der Verkehrsanbindung beschränkt der Bebauungsplan die Möglichkeiten der Erschließung über den öffentlichen Parkplatz. Dieser wiederum ist direkt an die Rekener Straße, die über ausreichende Dimensionen verfügt und parallel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens um- und ausgebaut wird, erschlossen.

Eine sonstige Anbindung der gewerblichen Flächen wird durch die räumliche Lage im Einmündungsbereich Rekener Straße/Friedhofsallee, wegen der beginnenden Böschung aber auch vor allem aus städtebaulichen Gründen (die gewünschten Baukörper sollen nicht durch Erschließungsanlagen oder Stellplätze beeinträchtigt werden) ausgeschlossen. Außerdem würden weitere Zufahrten, die annähernd nebeneinander liegen müssten, auch die Situation des Straßenverkehrs für die Rekener Straße problematisch verschlechtern.

Gleiches gilt für die Mischgebietsflächen. Diese werden ebenfalls ausschließlich über die Erschließungsflächen des geplanten Parkplatzes angebunden. Diese Regelung ergibt sich aus der Tatsache, dass ein Höhenunterschied zwischen der Rekener Straße und dem Niveau des geplanten Baugrundstücks von bis zu 2,00 m in der Örtlichkeit besteht. Das Anlegen von Rampen oder der Bau von Umfahrten mit den erforderlichen Bauwerken könnte die gestalterische Einbindung der Gesamtmaßnahmen negativ beeinflussen und ist somit ausgeschlossen.

Die Straßenverkehrsflächen im Bereich des Parkplatzes sind so anzulegen, dass auch größere Lastkraftwagen (LKW), Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge und auch die Müllabfuhr diese befahren können. Da Längen von über 50 m geplant sind, ist im südlichen Bereich der Verkehrsfläche eine Wendemöglichkeit für LKW nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 (in der aktuellen Fassung) vorgesehen. Über die Rekener Straße ist der Planbereich an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

7. Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO) festgesetzt.

Gewerbegebiet

Aufgrund der Nähe zu umliegenden, schutzwürdigen Nutzungen erfolgt eine Gliederung nach den Eigenschaften der produzierenden Betriebe und Anlagen.

Die Gliederung erfolgt nach dem Abstandserlass 2007 (-RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6/6/2007 – SMBl. NW. 283-). Die Abstandsliste ist auf dem Bebauungsplan mit abgedruckt.

Nicht zulässig sind danach die in der Abstandsliste genannten Anlagen, die der im Plan festgesetzten Nummerierung der abgedruckten Abstandsliste entsprechen. Die Regelung gilt auch für Anlagen, die nicht genannt sind, aber ein ähnliches Emissionsverhalten aufweisen. Aufgrund der räumlichen Situation sind damit zunächst alle in der Abstandsliste aufgeführten Nutzungen unzulässig. Es sei denn, dass die Verträglichkeit mit den umliegenden Wohnnutzungen gutachterlich nachgewiesen wird. Auf diese Weise erfolgt kein genereller Ausschluss sondern die Entscheidung kann im Rahmen einer jeweiligen Einzelfallbetrachtung erfolgen.

Im Gegensatz dazu sind „Störfallbetriebe“ also Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) in denen gefährliche Stoffe eingesetzt werden generell ausgeschlossen. Für derartige Betriebe sind im Stadtgebiet an anderer Stelle ausreichend Möglichkeiten vorhanden. Die erforderlichen Abstände sind in keinem Fall einzuhalten. Die nächstgelegenen Wohngebäude haben einen Abstand von lediglich ca. 20,00 m.

Gewerbegebiet und Mischgebiet

Für beide Gebietsarten werden die Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt zum Einen aufgrund der Innenstadtlage, die für eine Tankstelle eher ungeeignet ist weil daraus weiterer Individualverkehr in unmittelbarer Innenstadtnähe entsteht und sich zum Anderen damit automatisch eine Mehrbelastung für die direkt angrenzenden Wohnnutzungen ergibt. Aufgrund der geschilderten Situation dürfte eine Genehmigungsfähigkeit nur mit baulichen Maßnahmen (Lärmschutzwänden,...) möglich sein, die städtebaulich wiederum nicht sinnvoll zu integrieren sind.

Weiterhin sind Vergnügungsstätten, Bordelle und Dirnenunterkünfte ausdrücklich nicht zugelassen. Diese Nutzungen entsprechen nicht den bereits beschriebenen Zielen. Besondere städtebauliche Gründe wie der anzunehmende Trading-Down-Effekt sprechen ebenfalls gegen die v. g. Nutzungsarten. Weiterhin befinden sich in unmittelbarer Nähe Nutzungen –„Jugendhaus Stellwerk“ und „Skater- Park“-, die von Kindern und Jugendlichen regelmäßig aufgesucht werden. Der teilweise suchauslösende und unerwünschte Kontakt mit Vergnügungsstätten aller Art wäre nicht zu verhindern. Eine Unzulässigkeit dürfte sich auch durch die rechtlichen Vorgaben des Glücksspielstaatsvertrages ergeben.

Einzelhandel im Gewerbe- und Mischgebiet

Ein weiteres Ziel ist ferner die Steuerung weiterer Einzelhandelsnutzungen in diesem Teil des Stadtgebietes. Gemäß den Empfehlungen von Stadt+Handel – Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld- aus dem Jahr 2010, wird aufgrund der nahezu ausgeschöpften Erweiterungsmöglichkeiten für die Angebote im Bereich der zentrenprägenden Warengruppen, die

Zulässigkeit auf den Angebotsausbau im unmittelbaren Innenstadtzentrum beschränkt. Zur Erreichung dieser Ziele, hat der Rat der Stadt Coesfeld zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes beschlossen, dass zukünftige Bebauungspläne diese Vorgaben zu berücksichtigen haben.

Die Flächen des Bebauungsplanes liegen außerhalb des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich. Insoweit ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 135 „Bahnareal – Rekener Straße“ Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nach der „Coesfelder Liste“ ausgeschlossen, um negative Auswirkungen auf das gesamte Stadtgebiet zu verhindern.

Die damit ausgeschlossenen Sortimente sind in den textlichen Festsetzungen mit aufgeführt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet gem. § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

- die Grundflächenzahl,
- die Baumassenzahl sowie
- die Höhe der baulichen Anlagen.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der in §17 Abs.1 BauNVO genannten Obergrenze der GRZ für Gewerbegebiete. Damit wird sichergestellt, dass eine flächensparende Bebauung realisiert werden kann. Aufgrund der Innenstadtlage und der städtebaulichen Situation ist von einem höheren Flächenbedarf, einer höheren baulichen Verdichtung und damit auch einem hohen Versiegelungsgrad auszugehen. Eine Überschreitung der Obergrenze von 0,8 ist nicht vorgesehen.

Um den städtebaulichen Rahmen weiter festzulegen sind die Baumassenzahl mit 6,0 und eine max. Baukörperhöhe von ca. 17,00 m als Festsetzung im Bebauungsplan enthalten. Damit ist innerhalb der städtebaulichen Vorgaben eine hohe bauliche und gestalterische Flexibilität vorhanden. Über die maximale Baukörperhöhe soll bewusst auch ein Bürogebäude mit bis zu fünf Ebenen möglich werden.

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Mischgebiet gem. § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

- die Grundflächenzahl,
- die Anzahl der Vollgeschosse sowie,
- die Höhe der baulichen Anlagen.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht der in §17 Abs.1 BauNVO genannten Obergrenze für Mischgebiete. Damit wird sichergestellt, dass eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung möglich ist. Aufgrund des vorhandenen Umfeldes besteht keine Notwendigkeit die Grundstücksnutzung flächenmäßig zu begrenzen. Wesentliches Kennzeichen einer Mischgebietsnutzung ist das in etwa gleichgewichtige Vorhandensein von nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen. D. h. beide Nutzungsformen müssen mit den

Festsetzungen möglich sein. Darüber hinaus wird lediglich noch die maximale Bauhöhe auf ca. 10,00 m (91 m über Normalhöhennull) und die Zulässigkeit auf max. 2 Vollgeschosse eingeschränkt. Nur für das Mischgebiet ist noch die maximale Traufhöhe vorgegeben, um mögliche Anzahl der Nutzungsebenen (Geschosse) zu begrenzen.

Eine dritte Nutzungsebene wäre auch aus Gründen des Immissionsschutzes bedenklich. Die Vorgaben resultieren insgesamt aus den in der Umgebung vorhandenen Gebäudehöhen. Weiterhin sind keine Dachformen festgesetzt und Dachneigungen im Bereich von 0°- 45°. Aufgrund der insgesamt sehr inhomogenen Umgebungsbebauung sind keine engeren Regelungen erforderlich. Damit sind sowohl höhere (gewerbliche) Baukörper – dann wie üblich auch mit einer geringeren Dachneigung - aber auch ein- oder zweigeschossige Wohngebäude mit unterschiedlicher Dachneigung möglich. Lediglich (Wohn-) Gebäude mit mehr als 2 Nutzungsebenen sind aus Gründen des Immissionsschutzes ausgeschlossen. Dachausbauten sind ebenfalls uneingeschränkt möglich. Die Begrenzung erfolgt nur durch die Vorgabe von max. 2 Vollgeschossen. Weiterhin sind Dachausbauten nur bei Dachneigungen über 35° Dachneigung zulässig und Dachausbauten im Spitzboden (Spitzboden = Dachraum über einem Dachgeschoss) ausgeschlossen um auch dort eine dritte Nutzungsebene aus Gründen des Immissionsschutzes auszuschließen.

7.3 Höhenlage der Gebäude

Sämtliche Höhenangaben im Bebauungsplan sind Höhen über Normalhöhennull (NHN). NHN ist als Nachfolger des Normalnull (NN) in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992.

Damit sind alle Höhenvorgaben eindeutig beschrieben. Zum besseren Verständnis enthält der Bebauungsplan auch die vorhandenen Geländehöhen.

Da in Einzelfällen eine Überschreitung der zulässigen Höhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile notwendig werden kann, gibt es Überschreitungsmöglichkeiten um eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung nicht zu verhindern. Allerdings aber auch die Vorgaben, dass das nur ausnahmsweise – also nur mit triftiger Begründung - und nur bis zu einer Höhe von zusätzlichen 5,00 m erfolgen kann, um eine regellose Anordnung und Entwicklung zu verhindern. Wobei sich die Beschränkung auf 5,00 m aus Erfahrungswerten bei vergleichbaren Bauvorhaben ergibt.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs.3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen in Form von zusammenhängenden Baufeldern festgesetzt. Ausnahmen sind nur im Umfang der Möglichkeiten der

BauNVO möglich. Die nach BauO NW erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

Gleichzeitig wird gem. § 22 Abs.2 BauNVO die offene Bauweise festgelegt. Damit sind Baukörper bis zu einer maximalen Länge von 50 m zulässig. Weitere Einschränkungen erfolgen nicht.

Hiermit ist ein hohes Maß an Flexibilität bei der Aufteilung der Grundstücke gewährleistet und es wird dennoch sichergestellt, dass keine unverhältnismäßig großen Baukörper entsteht.

7.5 Regelungen für Stellplätze und Nebenanlagen

Innerhalb des Gewerbegebietes sind in der Fläche zwischen den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und der Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze, Nebenanlagen nach §14 BauNVO nicht zulässig. Für das festgesetzte Gewerbegebiet sind Stellplätze nur im Bereich der direkt angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig. Durch diese Festsetzung wird auf die besondere Lage des Grundstücks reagiert. An zwei Seiten grenzen direkt öffentlich Verkehrsflächen an. Diese Bereiche sind in jedem Fall nicht durch Nebenanlagen oder Stellplätze zu „verbauen“. Idealerweise findet eine Gestaltung statt, die auch eine Nutzung durch die Öffentlichkeit erlaubt. Falls Nebenanlagen nicht in das Hauptgebäude integriert werden können, sind diese zwischen dem Hauptgebäude und den Bahnflächen möglich. Weiterhin ist vorgeschrieben, dass die Stellplätze nur innerhalb der direkt angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig sind. Diese Regelung trägt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei und konzentriert die jeweiligen Nutzungen auf die zugeordneten Grundstücksbereiche.

Mit dem Parkplatz entsteht ein größerer, versiegelter Bereich der durch Grünstrukturen aufzuwerten ist. Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen. Die textlichen Festsetzungen enthalten entsprechende Vorgaben dazu. Nur auf diese Weise ist eine Durchgrünung des Gesamtgebietes möglich. Ergänzt wird diese Absicht durch die festgesetzte Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern im Randbereich der Rekener Straße.

7.6 Verkehrsflächen

Der öffentliche Parkplatz wird als öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ gem. § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB festgesetzt. Die als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen beinhalten die Erschließung des angrenzenden Gewerbegebietes und der Mischgebietsflächen. Die konkrete Gestaltung und die Festlegung von Abmessungen auch für den Wendebereich für Feuerwehr-, Rettungsfahrzeuge, Müllabfuhr, LKW erfolgt im Rahmen der nachgeordneten Ausbauplanung. Dafür sind ausreichend Freiräume vorhanden. Die

räumliche Lage der Wendeanlage ist in den Planunterlagen dargestellt. Weiterhin ist durch gestrichelte Linien (nicht Bestandteil des Bebauungsplanes) eine „grobe“ Gliederung der Gesamtfläche in der Plandarstellung enthalten.

Innerhalb der Verkehrsfläche soll der fußläufige Bereich – angrenzend an das Bahngrundstück - mit einem Hochbord abgesichert werden.

Der Fußweg wird in nördliche Richtung durch die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten weitergeführt. Die Flächen sind gem. § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Sodass eine Einbindung in das Gesamtsystem in jedem Fall gewährleistet ist. Der Bahnsteigbereich des Bahnhofs ist später von dort aus ebenfalls direkt zugänglich. Die Anbindung an den ÖPNV ist damit zukünftig gesichert.

Es werden bis zu 130 PKW-Stellplätze entstehen (abhängig von der konkreten Ausbauplanung). Enthalten sind in dieser Anzahl auch erforderliche Behindertenstellplätze und Parkplätze die für das Gewerbegebiet erforderlich sind. Hierzu sind im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungen weitere Abstimmungen und Regelungen erforderlich. Die Konzentration von Stellplätzen erfolgt um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und Funktionen innerhalb des Plangebietes zu bündeln. Sollte sich bei der weiteren Planung herausstellen, dass weitere fußläufige Anbindungen vom Parkplatz zur Rekener Straße erforderlich werden, können diese innerhalb der öffentlichen Grünfläche angelegt werden. Die Zulässigkeit ist in den textlichen Festsetzungen formuliert.

Im Rahmen der Ausbauplanung sind die Abmessungen, Einmündungsradien, zulässigen Steigungen und die Größe der Wendeflächen auf die geltende Rechtslage (mind. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06) abzustimmen.

7.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich und ist umgeben von öffentlichen Flächen, die zur Versorgung der bereits vorhandenen Bebauung sämtliche Versorgungsmedien enthalten. Nach Rücksprache mit den Stadtwerken Coesfeld sind ausreichend Reserven und Kapazitäten vorhanden, sodass die neu entstehenden Bauwerke lediglich durch zu erstellende Hausanschlüsse in das Gesamtsystem einzubinden sind. Die Ausweisung von Flächen für Versorgungsanlagen ist nicht erforderlich. Lediglich im Eckbereich Friedhofsallee / Rekener Straße ist ein Leitungsrecht für bereits vorhandene Leitungen eingetragen.

Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes wird heute sowie auch zukünftig im Mischsystem sichergestellt.

Zur Entlastung des vorhandenen Mischwassersammler innerhalb der Rekener Straße wird ein neuer Mischwassersammler mit Fließrichtung Nordwest verlegt. Der Sammler kreuzt die Straße Friedhofsallee und wird an den parallel zur Berkel verlaufenden Mischwasserhauptsammler angeschlossen.

Über den neu verlegten Sammler werden zukünftig rd. 1,0 ha Einzugsbiet entwässert. Das Gebiet setzt sich aus vorhandenen Straße bis zur Parkplatzeinmündung sowie der vorhandenen angrenzenden Bebauung zusammen. Darüber hinaus wird die geplante Parkplatzfläche sowie die nördliche Gewerbegebietsfläche des Bebauungsplangebiets über den neuen Sammler entwässert.

Das im B-Plan ausgewiesene südliche Mischgebiet entwässert zukünftig weiterhin über den vorhandenen Mischwassersammler innerhalb der Rekener Straße.

Überflutungsschutz

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen.

Bei der Straßenplanung sollte gleichzeitig über Gefälleanpassungen oder aber Hochbordführung zusätzlichen Retentionstraum im öffentliche Straßenraum bereitzustellen. Gleichzeitig sind Notentwässerungswege im Straßenbereich vorzusehen.

Rückstausicherung

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

7.8 Passive Schallschutzmaßnahmen

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Lärmauswirkungen der angrenzenden Verkehrsstraßen und der Bahnstrecke, sowie die Zusatzbelastung durch den Verkehrslärm des geplanten öffentlichen Parkplatzes wurden in einem Schallgutachten (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Senden 2015) untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen (wie z. B. Lärmschutzwände, ...) erforderlich sind, da eine unzulässige Überschreitung der Orientierungswerte nicht gegeben ist.

Durch die textlichen Festsetzungen sind die Anforderungen an den Lärmpegelbereich III für das Mischgebiet und die Einhaltung des Lärmpegelbereiches IV für das Gewerbegebiet zu erfüllen. Somit ergeben sich lediglich bestimmte Anforderungen an die Beschaffenheit von Außenbauteilen. Darüber hinaus besteht für überwiegend

zum Schlafen genutzte Räume mit Fenstern innerhalb des Gewerbegebietes die Verpflichtung schallgedämmte Lüftungen zu verwenden. Diese Verpflichtung kann aber nur zum Tragen kommen, wenn ausnahmsweise betriebliches Wohnen im Gewerbegebiet stattfinden darf.

Diese Möglichkeit ist nach der Baunutzungsverordnung gegeben. Die Wahrscheinlichkeit eine derartige Wohnnutzung begründet zu bekommen ist aber sehr gering.

Darüber hinaus ist aus dem gleichen Gutachten zu entnehmen, dass durch den geplanten öffentlichen Parkplatz keine unzulässigen Beeinträchtigungen für die auf der gegenüberliegenden Seite der Rekener Straße angrenzenden Wohnbebauung, stattfindet. Der Parkplatz wird vorwiegend montags bis freitags zwischen 7:00 und 19:00 genutzt werden. Somit besteht kein Anspruch auf Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung.

Die textlichen Festsetzungen enthalten konkrete Regelungen zur Umsetzung der Vorgaben aus dem Gutachten. Weitere Einzelheiten sind aus den als Anlage zur Begründung beigefügten Auszügen aus dem Gutachten zu entnehmen.

7.9 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Durchgrünung des Baugebietes wird gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB festgesetzt, dass Stellplatzbereiche durch Baumpflanzungen zu gliedern sind.

Für je angefangene 6 Stellplätze ist ein klein- bis mittelkroniger, bodenständiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Alle Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen Pflanzen und Bäumen flächendeckend zu begrünen, gemäß den Festsetzungen zu erhalten oder zu entwickeln und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Jeglicher Ausfall ist unmittelbar durch eine gleichartige und gleichwertige Neuanpflanzung zu ersetzen. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Diese Festsetzung bezieht sich auf die gesamte, heute schon vorhandene Böschungfläche. In Kombination mit den Baumpflanzungen im Parkplatzbereich kann sich ein hochwertiger Ersatz für die ursprünglich auf dem Grundstück vorhandene Vegetation ergeben. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt im Rahmen der weiteren Freianlagenplanung durch die Stadt Coesfeld. In jedem Fall ist durch die Festsetzung im Bebauungsplan der dauerhafte Erhalt der Grünfläche gesichert.

Ergänzend ist im südlichen Planbereich zur Abgrenzung der Mischgebietsflächen zum öffentlichen Fußweg und zur zukünftigen Freifläche des städtischen Jugendhauses „Stellwerk“ eine Schnittheckenanpflanzung festgesetzt. Dazu enthält der Bebauungsplan ein Pflanzgebot, dass die späteren Grundstückseigentümer zur Umsetzung verpflichtet. Um eine Ortsüblichkeit zu gewährleisten sind die möglichen Arten der Heckenpflanzen vorgegeben. Nicht heimische Arten sind ausgeschlossen.

Die im Mischgebiet gelegene nördliche Baugrenze hat nur einen geringen Abstand zur angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Damit wird eine bessere Ausnutzung des Mischgebietsgrundstücks angestrebt. Aus städtebaulicher Sicht bestehen aufgrund der vorhandenen Freiräume keine Bedenken, zumal eine Fassadenbegrünung oder die Anpflanzung von Sträuchern aus Gründen der positiven Gestaltungspflege ebenfalls durch den Bebauungsplan vorgeschrieben ist. Die entstehenden baulichen Anlagen werden sich durch die Begrünung wesentlich besser einfügen. Die Abstandsflächen können bis zu deren Mitte auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

Um die Wertigkeit der Grünfläche deutlich zu machen, sind innerhalb der festgesetzten Grünflächen bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Nebenanlagen gem. BauNVO (wie z.B. Grundstückszufahrten, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen, Lager-, Abstellplätze, Werbe- und Informationsschilder, Masten, ...) nicht zulässig. Damit können keine Grünflächen verloren gehen. Die Festsetzung unterstützt die Absicht zusammenhängende und damit wirksame Grünstrukturen zu entwickeln.

Ausnahmen können sich nur in geringem Umfang durch die Anlegung von Wegeverbindungen vom Parkplatz zur Rekener Straße ergeben. Die textlichen Festsetzungen beschränken die Möglichkeiten hinsichtlich der Nutzungen und der Abmessungen jedoch auf den für eine zweckmäßige Nutzung des Parkplatzes mindestens erforderlichen Umfang.

7.10 Gestalterische Festsetzungen / Werbeanlagen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die vorab bereits dargelegten Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossigkeit, Baumassenzahl, zur Gebäudehöhe, zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen bestimmt. Damit ist der Rahmen für die Baukörper, abgestimmt auf die jeweilige Nutzung und Gebietsausweisung vorgegeben.

Weitere gestalterischen Regelungen werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 BauO NRW getroffen und beziehen sich auf Festsetzungen zur Fassadengestaltung, zur Dachneigung und auf Nebenanlagen, Einfriedungen und Abfallbehälter.

Die Festsetzung zur Fassadengestaltung beschränken sich auf die Vorgabe von ortsüblichen Materialien ohne weitere Konkretisierung. Für das Mischgebiet sind aufgrund der insgesamt sehr inhomogenen Umgebung keine Konkretisierungen begründbar aber wegen der räumlichen Situation und der zwingend vorgeschriebenen Grünstrukturen im Straßenrandbereich der Rekener Straße aus städtebaulicher Sicht auch nicht erforderlich.

Hinsichtlich der gewerblichen Baufläche sind ganz bewusst keine weiteren Einschränkungen vorgesehen um einen größeren Gestaltungsspielraum zu eröffnen. Nach aktueller Einschätzung sind für diese „besondere Fläche“ in Ergänzung zum Bebauungsplan weitere Vereinbarungen, vielleicht im Zusammenhang mit den

Grundstücksverträgen vorgesehen, um ein ansprechendes Erscheinungsbild an diesem prägnanten Standort zu gewährleisten.

Die mit 0°- 45° festgesetzten Dachneigungen im Mischgebiet ermöglichen den erforderlichen Gestaltungsspielraum, der für die unterschiedlichen Interessen und Nutzungszwecke erforderlich ist. Gleichzeitig sind damit aber auch „grobe“ Fehlentwicklungen ausgeschlossen. Speziell im Bereich des Mischgebietes, wo sowohl Wohngebäude als auch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zulässig sind, können damit eingeschossige Wohngebäude mit z. B. 45° Dachneigung und direkt daneben ein Hallenbaukörper mit Flachdach (= 0° Dachneigung) entstehen. Die von den Architekten und Erwerbern oft eingeforderte Flexibilität kann hier zugelassen werden ohne negativer Auswirkungen auf das Stadtbild zu verursachen.

Aufgrund der besonderen Lage sind für das Gewerbegrundstück Regelungen zu Ausschluss von Nebenanlagen zwischen der Rekener Straße / Friedhofsallee und der nächstgelegenen Baugrenze (verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) enthalten. Der Ausschluss erfolgt, um negative gestalterische Auswirkungen zu verhindern. Weiterhin stehen im östlichen Grundstücksbereich ausreichend Flächen zur Verfügung. Aus dem gleichen Grund enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zu Abfallbehältern. Hier gibt es zwar keine flächenmäßigen Ausschlüsse, aber die Verpflichtung diese Nebenanlagen für die Öffentlichkeit nicht sichtbar auf dem Grundstück unterzubringen. Ziel ist auch hier eine gestalterische Aufwertung des Gesamtbereiches.

Hinsichtlich der Einfriedungen ist die Verpflichtung zur Absicherung der Bahnflächen vor unzulässiger Benutzung bereits im Vorgriff auf die offizielle Beteiligung berücksichtigt worden. Zu diesem Punkt gibt es bereits einschlägige Erfahrungen aus anderen Planverfahren. Die in den textlichen Festsetzungen vorgegebenen Ausführungsarten entsprechen den in der näheren Umgebung vorhandenen Materialien und werden sich somit gestalterisch in das Ortsbild einfügen.

Für den Bereich des Gewerbegrundstückes sind Einfriedungen ausgeschlossen aufgrund der Nähe der zu erwartenden Baukörper zur umlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche und aufgrund der beabsichtigten Nutzungen und Gestaltungen. Idealerweise entsteht kein durch Einfriedungen isoliertes Grundstück, sondern eine ansprechend gestaltete, in das Umfeld eingebundene Fläche, die zumindest teilweise auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein soll. Ein Einfriedung in diesem Bereich würde dieser Absicht widersprechen.

Werbeanlagen

Auf den Baugrundstücken sind Werbeanlagen, Informationsschilder, Wegweiser, Bemalungen usw. nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nur an der Stätte der eigenen Leistung und ausschließlich an den Gebäuden zulässig. Werbeanlagen sind gestalterisch auf die Gebäudeproportionen und die architektonische Gliederung der Baukörper abzustimmen. Durch diese Vorgabe kann direkt bei der Gebäudeplanung das Thema Werbung mit vorgeplant und berücksichtigt werden. Auf diese Weise ist ein schlüssiges Gesamtkonzept möglich und zu erwarten.

Durch die Festsetzung, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig sind, wird eine möglichst homogene Gestaltung des Gesamtbereiches angestrebt. Werbeanlagen sind den jeweiligen Grundstücken und Betrieben damit direkt räumlich zuzuordnen.

Oberhalb der Gebäudekanten und auf den Dachflächen sind Werbeanlagen nicht erlaubt. Diese Einschränkung resultiert aus der vorhandenen Umgebung. Im gesamten Umfeld befinden sich keine derartigen Anlagen. Somit sind solche Elemente als Fremdkörper auch zukünftig auszuschließen, um Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Werbeanlagen sind bei regelloser Anordnung, bei aufdringlicher Wirkung, insbesondere durch grelle Farbgebung und grelle Ausleuchtung, sowie bei Ausführung in beweglicher, veränderlicher oder reflektierender Form unzulässig.

Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass zukünftige Elemente, Materialien oder Farben die Gebäudeproportionen oder das architektonische Erscheinungsbild nicht über das erträgliche Maß hinaus negativ beeinflussen. Ein Übermaß an Werbung, durch besonders auffällige Werbeanlagen würde zwangsläufig zu einer Beeinträchtigung des städtebaulichen Bildes führen.

Die Erfahrung aus anderen Gewerbe- oder Mischgebieten zeigt, dass weiterhin nur mit einer positiven Gestaltungspflege ein Mindestmaß an „städtebaulicher Qualität“ erreicht werden kann. Eine Beschränkung für einzelne Elemente ist aus dem v. g. Gründen unumgänglich und basiert auf Erfahrungen in ähnlichen Gebieten.

Insgesamt sind jedoch aufgrund der Tatsache, dass eine Festsetzung als Gewerbe- oder Mischgebiet vorgesehen ist, nur eine sehr geringe Einschränkung vorgenommen worden. Die verbleibenden, vielfältigen Möglichkeiten bieten darüber hinaus ausreichend Gelegenheit für die Firmen sich wahrnehmbar darzustellen. Auf weitere, vermutlich unzulässige Einschränkungen wurde bewusst verzichtet.

8. Umweltbelange

Mit der am 01. Januar 2007 erfolgten Neufassung des BauGB ist für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen, gem. §13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ein besonderes Verfahren vorzusehen. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen (festgesetzte Grundfläche von weniger als 20 000 m², keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten).

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich oder Ersatz nicht notwendig. Der Bebauungsplan bereitet die Umnutzung eines Bahnflächenbrache vor. Es erfolgt keine Inanspruchnahme von hochwertigen Landschaftsteilen. Dennoch sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs.

6 Nr. 7 BauGB zu beachten und die Vorschriften zum §1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

8.1 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Lärmauswirkungen der angrenzenden Verkehrsstraßen und der Bahnstrecke, sowie die Zusatzbelastung durch den Verkehrslärm des geplanten öffentlichen Parkplatzes wurden in einem Schallgutachten (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Senden 2015) untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen (wie z. B. Lärmschutzwände, ...) erforderlich sind, da eine unzulässige Überschreitung der Orientierungswerte nicht gegeben ist.

Siehe auch Punkt „Passive Schallschutzmaßnahmen“.

8.2 Bodenschutz / Grundwasserschutz

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet wurde ursprünglich als Bahngrundstück genutzt. Inzwischen sind nur noch in einem kleinen Teilbereich gewerbliche Nutzungen (Steinmetz) vorhanden. Diese Nutzung wird aufgegeben. Danach handelt es sich insgesamt nur noch um von der Bahn nicht mehr benötigte Flächen, die sich als vorbelastete Brachflächen darstellen.

Um hier zu konkreten Aussagen zu gelangen sind Gutachter (Büro Dr. Heckemans und Büro Dr. Schleicher) mit weiteren Untersuchungen beauftragt worden. Die Gutachten sind ganz oder in Auszügen als Anlage der Begründung beigefügt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass nach Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld (zuletzt Mail von Frau Schweig am 17. April 2015) diese Gutachten für eine Beurteilung ausreichen. Eine Grundwassergefährdung besteht nicht. Die geplanten Nutzungen sind unbedenklich. Die belasteten Auffüllungen können auf den Flächen verbleiben. Eine wasserdichte Ausführung der geplanten Parkplatzflächen ist nicht erforderlich. Die belasteten Auffüllungen müssen im Bereich von Grünflächen jedoch mit mindestens 30 cm unbelastetem Bodenmaterial bedeckt werden.

Darüber hinaus ist im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens abgestimmt worden, dass dort wo belastete Böden verbleiben eine Kennzeichnung vorzunehmen ist. Diese Anregung wird berücksichtigt. Die Flächen im Gewerbe- und Mischgebiet werden als Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung wird ergänzt durch textliche Festsetzungen mit folgendem Inhalt:

Im Bebauungsplan sind alle Flächen gekennzeichnet, für die eine erhebliche Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt ist. In den gekennzeichneten Berei-

chen sind Bauvorhaben, Bodeneingriffe oder Nutzungsänderungen nur mit gutachterlicher Begleitung und Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde zulässig. Damit sind die abgestimmten Belange berücksichtigt.

Die Kennzeichnung weiterer Bereiche ist nicht erforderlich, wenn eine Sanierung erfolgt. Um diesen Sachverhalt abzusichern, wird im Vorgriff auf den Bebauungsplan (vor Satzungsbeschluss) ein öffentlich rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Coesfeld und der Unteren Bodenschutzbehörde abgeschlossen.

Darüber hinaus sind im Wesentlichen nur noch wirtschaftliche Fragestellungen der sachgerechten Entsorgung von verunreinigten Auffüllungen zu beantworten. Eine gutachterliche Begleitung wird empfohlen.

Weitere Aussagen sind in den beigegeführten Unterlagen der Gutachter -Büro Dr. Heckemans und Büro Dr. Schleicher- enthalten.

8.3 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen seit der Novelle des BauGB 2011 dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß §1a Abs.5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Das Ziel des Klimaschutzes ist die Minderung der Treibhausgas-Emissionen, die als Hauptursache der globalen Erderwärmung gelten. Als Klimaanpassung werden Maßnahmen bezeichnet, die dazu dienen, die Folgen des Klimawandels möglichst unbeschadet zu überstehen.

Einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen leisten auf der Ebene der Stadtentwicklung kompakte Siedlungsstrukturen, die Vermeidung von Verkehrsemissionen, die Freihaltung der Frischluftschneisen, die Schaffung von Freiflächen und die Reduzierung der Bodenversiegelung; auf Gebäudeebene sind ein geringer Energieverbrauch, die energieeffiziente Wärme- und Kälteerzeugung, die Nutzung regenerativer Energien sowie Dach- und Fassadenbegrünungen zu nennen.

Der vorliegende Bebauungsplan leistet als Bebauungsplan der Innenentwicklung insbesondere durch eine maßvolle Nachverdichtung innerstädtischer Flächen einen Beitrag zum Klimaschutz. Frischluftschneisen und wertvolle Freiflächen werden nicht in Anspruch genommen. Die brachgefallenen Bahnflächen werden nicht mehr für bahnbetriebliche Zwecke benötigt, sodass mit der geplanten Entwicklung ein sinnvolles „Flächenrecycling“ betrieben wird. Dadurch erfolgt auch eine Stärkung der Infrastruktur der Coesfelder Innenstadt. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung wird betrieben.

8.4 Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung (ökon GmbH Landschaftsplanung und Umweltverträglichkeit 27. Feb. 2015) und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Mit der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde ermittelt, ob und ggf. bei welchen planungsrelevanten Arten aufgrund ihrer Lebens(raum)ansprüche mit dem Planvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) i.V.m. § 44 (5) BNatSchG ausgelöst werden können.

Untersucht wurde eine potenzielle Betroffenheit von planungsrelevanten Arten mit Bindung an die im Plangebiet und Umfeld vorkommenden Lebensräume „Vegetationsarme oder -freie Biotop“, „Gebäude“ und „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“. Berücksichtigt wurden hierbei alle relevanten Wirkfaktoren, die im Zusammenhang mit dem Planvorhaben zum Tragen kommen können.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung der nachstehenden Konflikt mindernden Maßnahmen

- Abrissausschluss für die Zeit von Mitte März bis Ende Juli zum Schutz brütender Vögel
- zeitnaher Abriss des Gebäudes nach Nutzungsaufgabe
- Erhalt der Gitter vor den Kellerfenstern und Verschluss der Türen und Fenster außerhalb der Öffnungszeiten des Gebäudenutzers

für die Aufstellung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Konflikte und somit die Verletzung der Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz sicher auszuschließen sind.

Eine Zusammenfassung ist als Anlage beigefügt.

9. Verkehrliche Auswirkungen der Planung

Die Verkehrserzeugung wird sich durch die neu hinzukommenden Nutzungen, vor allem durch die geplanten öffentlichen Parkflächen um geschätzte 80 -90 Stellplätze erhöhen. Wobei nicht alle Plätze öffentlich nutzbar sein werden, da anteilig auch Stellplätze für die angrenzende gewerbliche Nutzung zu nutzen sind. Dadurch wird sich eine andere Frequentierung ergeben.

Die direkte Erschließung erfolgt über die Rekener Straße, die als Sammelstraße fungiert und den Verkehr sowohl in nördliche als auch in südliche Richtung ableiten kann. Genaue Zählungen zu den Verkehrsbelastungen liegen nicht vor, da sich bislang keine Fragestellungen dazu ergeben haben. Insoweit könnte man auf die Inhalte und Vorgaben der einschlägigen Regelwerke (RASt 06) zurückgreifen. Danach wäre die Rekener Straße und auch die Friedhofsallee als Sammelstraße einzustufen. Damit sind Verkehrsstärken von bis zu 800 Kfz/h –je nach konkreter Lage

und Ausgestaltung- anzunehmen. Von einer derartigen Belastung ist aktuell bei Weitem nicht auszugehen, sodass noch deutliche Reserven vorhanden sind.

Im Zusammenhang mit dem Bau des Parkplatzes sind auch Umbauten im direkt angrenzenden Straßenabschnitt (Rekener Straße) geplant. Die Planungen laufen parallel mit dem Bebauungsplanverfahren.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein Lärmschutzgutachten erstellt worden. Unzulässige Beeinträchtigungen gegenüber den nächstgelegenen Wohnnutzungen finden nicht statt, sodass insgesamt hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen keine Probleme zu erwarten sind.

Das Lärmschutzgutachten ist in Auszügen als Anlage beigefügt.

10. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit den erforderlichen Medien (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) ist grundsätzlich durch die Erweiterung des im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Leitungsnetzes möglich. Die Stadtwerke Coesfeld GmbH sehen keine Notwendigkeit für die Ausweisung weiterer Flächen.

Eine Löschwasserversorgung des Plangebiets ist gewährleistet. Gemäß dem Technischen Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 ist für Gewerbe- und Mischgebiete eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Da keine geeigneten sonstigen Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung stehen, kann zur Sicherstellung der Grundversorgung in diesem Fall, neben der Nutzung von Tanklöschfahrzeugen der Feuerwehr, nur auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden. Diese Möglichkeit besteht aufgrund des Konzessionsvertrages mit den Stadtwerken Coesfeld GmbH. Die für einen Zeitraum ab dem 01.01.2015 abgeschlossene Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser aus dem leitungsgebundenen Wasserversorgungssystem der Stadtwerke Coesfeld GmbH zu Löschzwecken in der Stadt Coesfeld regelt die Zulässigkeit. Im Umkreis von 300 m liegen Leitungen in den Straßen mit Löschwassermengen von 192 m³/h sowohl in der Friedhofsallee als auch in der Rekener Straße. Hydranten zur Entnahme liegen unmittelbar rund um das Plangebiet. Darüber hinaus steht die Berkel als natürliche Entnahmequelle in einer Entfernung von weniger als 300 m ebenfalls zur Verfügung. Damit ist die Löschwasserversorgung in jedem Fall sichergestellt. Die Abfallentsorgung erfolgt durch das von der Stadt Coesfeld beauftragte Entsorgungsunternehmen.

11. Sonstige Belange

11.1 Bodendenkmäler

Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist im Plangebiet nichts bekannt. Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen

in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Erste Erdbewegungen sind zwei Wochen vor Beginn der Stadt Coesfeld und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster mitzuteilen und die Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist auf dem Gelände in unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder einem seiner Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggfs. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Allerdings ist bei der Grundstücksvornutzung nicht mit Funden zu rechnen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

11.2 Kampfmittel

Für den gesamten Bereich ist bereits eine Luftbildauswertung durchgeführt worden. Mit dem Ergebnis, dass eine mittlere Bombardierung und ein Blindgängerverdachtspunkt im Nahbereich des ehemaligen Kranfundamentes (in der Örtlichkeit sichtbar) festgestellt wurde.

Insoweit sind vor Baubeginn weitere Untersuchungen erforderlich. Hier ist jedoch eine differenzierte Vorgehensweise erforderlich. Der Blindgängerverdachtspunkt ist in jedem Fall zu bereinigen. Für den als Parkplatz vorgesehene Bereich ist aufgrund des nur geringfügigen Bodeneingriffs und des damit ausgeschlossenen Kontaktes mit Kampfmittel auf eine Überprüfung zu verzichten. Für die Bereich Gewerbegebiet und Mischgebiet sind die Flächen weiter vorzubereiten und abzusuchen. Weitere Abstimmungen sind frühzeitig vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen erforderlich.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

11.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Einbindung der Flächen in die nähere Umgebung sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich. Diese sind im Bebauungsplan eingetragen. Die dingliche Sicherung dieser Rechte muss die Benutzung durch die Allgemeinheit und durch die Träger der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sicherstellen.

Die Flächen werden für die fußläufige Erschließung des Parkplatzbereiches in nördliche Richtung benötigt.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass diese Flächen auch für die Verlegung von Gas-, Wasser- und Stromleitungen, sowie vermutlich auch für die Telekom erforderlich werden können. Für eine Teilfläche im Eckbereich Rekener Straße, ist ein Leitungsrecht zugunsten der Betreiber der Versorgungsanlagen (Stadtwerke Coesfeld GmbH) eingetragen. Dort befinden sich Gas- und Wasserleitungen.

Die dingliche Sicherung der Rechte muss die zweckentsprechende Nutzung dieser Flächen sicherstellen.

12. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich.

13. Realisierung und Kosten

Die Kosten dieses Bauleitplanverfahrens werden von der Stadt Coesfeld getragen. Der Stadt entstehen Planungs- und Gutachterkosten, Kosten zur Bodenaufbereitung sowie zur Herstellung der Infrastruktureinrichtungen. Diesen Kosten stehen die Einnahmen durch den Verkauf der Gewerbe- und Mischgebietsflächen gegenüber.

14. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	1.572 m ²	16,3 %
Mischgebiet	2.478 m ²	25,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen/Parkplatz	4.823 m ²	50,2 %
Öffentliche Grünfläche	741 m ²	7,7 %
Gesamtfläche	9.614 m ²	100 %

15. Anlagen, Gutachten und Fachbeiträge

Für diesen Bebauungsplan wurden folgende Gutachten verwendet:

- Ökon GmbH / Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 135 „Bahnareal –Rekener Straße-“, Münster, Feb. 2015
- Dr. Schleicher & Partner, Altlasten- und Baugrunduntersuchung Gronau, 28.01.201
- Dr. Heckemanns & Partner GmbH, Unterlagen zur kontaminationsbezogenen Untersuchung eines Kaufgrundstücks an der Rekener Straße in Coesfeld
- Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH: Schalltechnische Untersuchung gemäß DIN 18005 zum Bebauungsplan Nr. 135 „Bahnareal –Rekener Straße“

Stadtverwaltung Coesfeld

Aufgestellt im Mai 2015

Der Bürgermeister

Fachbereich 60 -Planung, Bauordnung, Verkehr-

im Auftrag

Martin Richter