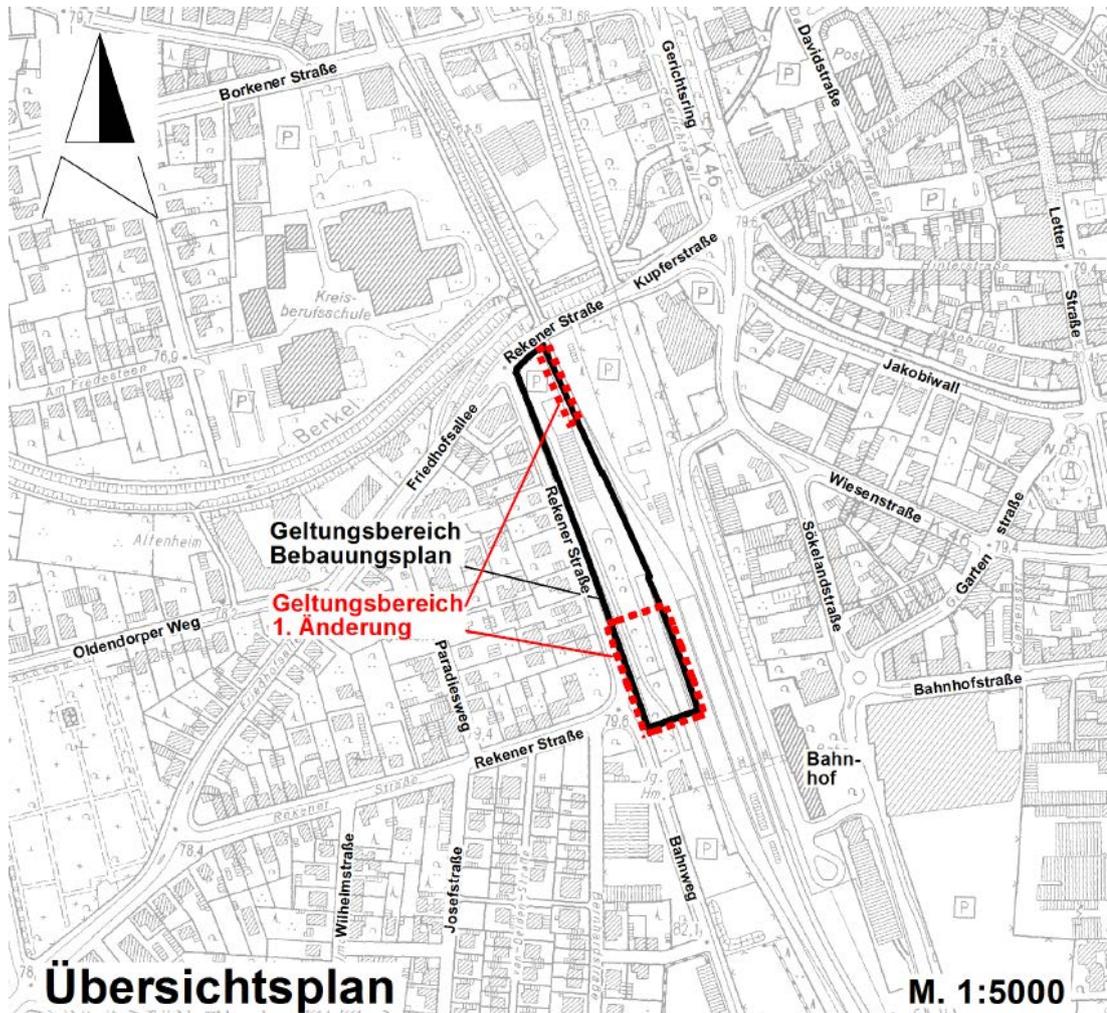


Begründung zur 1. Änderung  
Bebauungsplan Nr. 135 „Bahndreal Rekener Straße“



Stadt Coesfeld  
Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung, Verkehr  
Markt 8  
48653 Coesfeld

Bearbeiterin. S. Kabelitz

Stand: Entwurf zur Offenlage – März 2017

Inhalt

<b>1. Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1 <i>Anlass und Ziel der Planung</i>	1
1.2 <i>Planverfahren</i>	1
1.3 <i>Lage des Plangebietes/ Abgrenzung des Geltungsbereiches</i>	2
1.4 <i>Derzeitige Situation</i>	2
1.5 <i>Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen</i>	2
<b>2. Städtebauliches Konzept</b>	<b>3</b>
<b>3. Verkehrliche Erschließung</b>	<b>3</b>
<b>4. Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
4.1 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	3
4.2 <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	4
4.3 <i>Gestalterische Festsetzungen / Werbeanlagen</i>	4
4.4 <i>Grünordnerische Festsetzungen</i>	6
4.5 <i>Höhenlage der Gebäude</i>	7
4.6 <i>Überbaubare Grundstücksflächen/ Bauweise</i>	7
4.7 <i>Regelungen für Stellplätze</i>	7
4.8 <i>Verkehrsflächen</i>	7
<b>5. Ver- und Entsorgung</b>	<b>7</b>
<b>6. Umweltbelange</b>	<b>9</b>
6.1 <i>Emissionen/ Immissionen</i>	9
6.2 <i>Bodenschutz / Grundwasserschutz</i>	10
6.3 <i>Klimaschutz</i>	10
6.4 <i>Biotopschutz/ Artenschutz</i>	11
<b>7. Verkehrliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>11</b>
<b>8. Sonstige Belange</b>	<b>11</b>
8.1 <i>Bodendenkmäler</i>	11
8.2 <i>Kampfmittel</i>	12
<b>9. Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>12</b>
<b>10. Realisierung und Kosten</b>	<b>12</b>
<b>11. Flächenbilanz</b>	<b>12</b>
<b>12. Gutachten</b>	<b>12</b>

## **1. Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 135 „Bahnareal Rekener Straße“ wurde aufgestellt, um das zum Teil brachliegende Bahngrundstück in Innenstadtlage zu entwickeln, und erlangte 2016 Rechtskraft. Der Plan gliedert sich in drei Gebiete: Im Nordteil ist ein Gewerbegebiet vorgesehen, im mittleren Teil werden öffentliche Parkflächen geschaffen und im Südteil entsteht ein Mischgebiet.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft zwei Teilbereiche, dass ca. 1.570 m<sup>2</sup> große Gewerbegebiet und ca. 3.260 m<sup>2</sup> große Mischgebiet.

Änderungspunkt im Abschnitt Nord:

- Ein 2,25 m breiter Streifen des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts wird öffentliche Verkehrsfläche Geh- und Radweg

Änderungspunkte im Abschnitt Süd:

- Die Zahl der maximal zulässigen Geschosse wird von zwei auf drei erhöht.
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird von 91 Meter über NHN auf 92 Meter auf NHN erhöht.

-

Ziel und Zweck der Änderungsbauleitplanung ist im Norden die Herstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche und Reduzierung des Gewerbegebiets. Damit wird auch der bereits erfolgten privatrechtlichen Regelung mit dem Käufer des Gewerbegrundstücks Rechnung getragen.

Ziel und Zweck der Änderungsbauleitplanung ist im Süden die Realisierung des Mischgebiets im südlichen Teil des Bebauungsplanes „Bahnareal Rekener Straße“ (rechtskräftig am 17.11.2015). Die angestrebte Kombination von Gewerbe- und Wohnnutzung unter Berücksichtigung der erforderlichen Büroflächen ist aus funktionalen und wirtschaftlichen Gründen sinnvoller mit drei Geschossen in einem Flachdachgebäude zu realisieren. Dies widerspricht den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes, der aus den ersten Interessensabfragen eher von einer I- bis II-geschossigen Bebauung mit geneigtem oder Flachdach ausging. Die erforderliche Bebauungsplanänderung leistet einen Beitrag zum Ziel der Stadtentwicklung Coesfelds, zum einen attraktive Flächen für Handel- und Gewerbe und zum anderen qualitativ hochwertige Wohnflächen in Innenstadtnähe bereitzuhalten. Die zügige Realisierung des Mischgebietes ist ein wichtiger Schritt in der städtebaulichen Neugestaltung des Bahnhofsumfelds.

### **1.2 Planverfahren**

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

1. Die zulässigen Größen- und Leistungswerte werden nicht überschritten.

2. Es sind keine Vorhaben geplant, die eine Verpflichtung zur Umweltverträglichkeitsprüfung begründen oder nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Bereiche betreffen.
3. 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.

### **1.3 Lage des Plangebietes/ Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt ca. 500 m südwestlich des Coesfelder Innenstadtkerns und direkt an die Westseite der Bahnanlagen des Coesfelder Bahnhofs angrenzend.

Das Plangebiet Teilgebiet Nord wird begrenzt:

- Im Westen durch rd. 23 m breite verbleibenden Fläche des Grundstücks 582 Gemarkung Coesfeld, Flur 4,
- im Osten durch die Bahnflächen,
- im Norden von durch die Rekener Straße und
- im Süden durch die nördliche Grenze des Grundstücks Gemarkung Coesfeld, Flur 4, Flurstück 583.

Das Plangebiet Teilgebiet Süd wird begrenzt:

- Im Westen durch die Rekener Straße,
- im Osten durch die Bahnflächen,
- im Norden von den Flurstücken 584 und 585 teilweise – Gemarkung Coesfeld, Flur 4 – und
- im Süden durch die nördliche Grenze des Grundstücks am Bahnweg – Gemarkung Coesfeld, Flur 4, Flurstück 332.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Gemarkung Coesfeld, Flur 4, Flurstücke 582, 584 und 585 teilweise, 586, 587, 588 und 589.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den Planunterlagen.

### **1.4 Derzeitige Situation**

Die ehemaligen Eisenbahnflächen wurden von der BEG Bahnentwicklungsgesellschaft als entbehrlich eingestuft und von der Stadt Coesfeld erworben. Ziel der Nachnutzung der Flächen ist die Errichtung einer großen Stellplatzanlage, die zzt. in Bau ist. Ebenso ist eines der beiden Mischgebietsgrundstücke veräußert, auf dem eine Werkhalle errichtet wurde. Das nördliche Gewerbegrundstück ist für ein Bürogebäude veräußert, kann aber erst zum späteren Zeitpunkt umgesetzt werden. Für das verbleibende zweite Mischgebietsgrundstück ist ein Käufer gefunden, dessen Bauabsichten aber konkrete Änderungswünsche zum Bebauungsplan nach sich ziehen, die erfüllt werden sollen.

### **1.5 Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen**

Regionalplan

Im Regionalplan Münsterland (Stand: 16.02.2016) wird das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ sowie als Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz gemäß Ziel 28 dargestellt. In Ziel 28.3 heißt es: „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.“ Die Entwässerung des Änderungsgebietes erfolgt über die vorhandene Mischkanalisation. Eine Grundwassergefährdung besteht nicht. Eine Einschränkung der Grundwasserneubildung wird im Zuge der Entwicklung einer vorbelasteten innerstädtischen Brachfläche in Kauf genommen.

#### Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 1975 stellt den Planbereich als Mischgebiet dar. Dem Entwicklungsgebot wird Folge geleistet, da die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan bezüglich der Art der baulichen Nutzung mit den Darstellungen im FNP übereinstimmen.

### **2. Städtebauliches Konzept**

Die vorliegende Änderung fügt sich in das städtebauliche Konzept des ursprünglichen Bebauungsplanes ein. Es gibt Planungen für einen Geh- und Radweg sowie ein Geschäfts- und Wohnhaus, welches zeitnah auf der Fläche realisiert werden soll. Um eine möglichst wirtschaftliche Mischnutzung zu gewährleisten, werden die Festsetzungen angepasst. Eine zügige Verwirklichung des Bebauungsplanes, sowohl der Parkfläche als auch der übrigen Bauflächen, dient auch der Verbesserung der Wegesituation, insbesondere zur Anbindung der Schulen an den Bahnhof, sowie der Parkraumsituation.

### **3. Verkehrliche Erschließung**

Die Änderung im nördlichen Änderungsbereich sichert die wichtige Fuß- und Radwegverbindung als öffentliche Verkehrsfläche noch deutlicher als über das Geh-Recht.

Die verkehrliche Erschließung des südlichen Änderungsbereichs erfolgt über die nördlichen, in der Erstellung befindlichen Verkehrsflächen. Darüber hinaus gibt es eine Fußwegeverbindung Richtung Coesfelder Bahnhof, über die auch die Innenstadt, die Park- und Ride-Anlage und das Jugendhaus Stellwerk erreicht werden kann.

### **4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Aussagen zur Art der baulichen Nutzung bleiben gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan unverändert. Darin wird das Plangebiet gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI-Gebiet) festgesetzt.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung bleiben in dem MI-Gebiet festgesetzt:

- die Grundflächenzahl
- die zulässige Anzahl von Vollgeschossen und
- die Höhe der baulichen Anlagen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bleibt bestehen. Die zulässige Anzahl von Vollgeschossen wird von zwei auf drei gemäß BauNVO erhöht. Wesentliches Kennzeichen einer Mischnutzung ist das gleichzeitige Vorhandensein von nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen. Um dem aktuellen Bedarf an Flächen für beide Nutzungsarten gerecht zu werden, wird ein weiteres Vollgeschoss zugelassen. Hieraus folgt eine zweckentsprechende Erhöhung der zulässigen Höhe der baulichen Anlage von einem Meter, sodass Gebäude bis ca. 10,5 Meter (92 Meter über NHN) realisierbar sind. Für Dächer mit Gefälle bleibt weiterhin die maximale Traufhöhe vorgeschrieben, sodass eine Realisierung von drei Vollgeschossen nur mit einer Flachdachkonstruktion ermöglicht wird, für die nur eine geringe Änderung der Gebäudehöhe (von einem Meter) vonnöten ist. Aufgrund der insgesamt inhomogenen Umgebungsbebauung, besonders östlich des Plangebietes, sind keine engeren Regeln erforderlich.

Die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO bleibt als Festsetzung bestehen. Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 (3) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen in Form eines zusammenhängenden Baufeldes festgesetzt. Ausnahmen sind nur im Umfang der Möglichkeiten der BauNVO möglich. Die nach BauO NW erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten. Die Baufenster sind in ihrer Größe auf die Planung abgestimmt.

#### **4.3 Gestalterische Festsetzungen / Werbeanlagen**

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die vorab bereits dargelegten Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossigkeit, Gebäudehöhe, Traufhöhe, 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 gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m § 86 BauO NRW getroffen und beziehen sich auf Festsetzungen zur Fassadengestaltung, zur Dachneigung, zu Einfriedungen und Abfallbehältern.

Die Festsetzung zur Fassadengestaltung beschränkt sich auf die Vorgabe von ortsüblichen Materialien, ohne weitere Konkretisierungen. Diese sind aufgrund der inhomogenen Umgebung sowie der räumlichen Situation und der zwingend vorgeschriebenen Grünstrukturen im Straßenrandbereich der Rekener Straße aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

Die mit 0°- 45° festgesetzten Dachneigungen ermöglichen den erforderlichen Gestaltungsspielraum, der für die unterschiedlichen Interessen und Nutzungszwecke erforderlich ist. Gleichzeitig sind damit aber auch „grobe“ Fehlentwicklungen ausge-

schlossen. 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.

Die gestalterische Aufwertung des Gesamtbereiches soll darüber hinaus durch die Festsetzungen zu den Abfallbehältern sowie den Einfriedungen, zusammen mit den grünordnerischen Festsetzungen, erreicht werden. Hinsichtlich der Einfriedungen wird die Verpflichtung zur Absicherung der Bahnflächen vor unzulässiger Benutzung berücksichtigt. 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.

#### 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.

#### **4.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Zur Durchgrünung des Baugebietes wird gem. § 9 (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.

#### **4.5 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.

#### **4.6 Überbaubare Grundstücksflächen/ Bauweise**

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 (3) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen in Form eines zusammenhängenden Baufeldes festgesetzt. Ausnahmen sind nur im Umfang der Möglichkeiten der BauNVO möglich. Die nach BauO NW erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten. Gleichzeitig wird gemäß § 22 (2) BauNVO die Bebauung durch Einfamilienhäuser festgelegt.

#### **4.7 Regelungen für Stellplätze**

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.

#### **4.8 Verkehrsflächen**

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

### **5. Ver- und Entsorgung**

Gas-, Strom-, Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich und ist umgeben von öffentlichen Flächen, die zur Versorgung der bereits vorhandenen Bebauung sämtliche Versor-

gungsmedien (Gas, Wasser, Strom) 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. Die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke sollte vorrangig durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen in Betracht gezogen werden, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen. Sollte auf einzelnen Grundstücken die Nutzung von Erdwärme in Betracht gezogen werden, so ist dies ebenfalls in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.

#### Löschwasser

Eine Löschwasserversorgung des Plangebiets ist gewährleistet. Gemäß dem Technischen Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 ist für Mischgebiete eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Aufgrund des Konzessionsvertrages mit den Stadtwerken Coesfeld GmbH kann dazu auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden. Im Umkreis von 300 m liegen Leitungen in den Straßen mit Löschwassermengen von 192 m<sup>3</sup>/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 Entnahmekstelle in einer Entfernung von weniger als 300 m ebenfalls zur Verfügung.

#### Abfall

Die Entsorgung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Stadt Coesfeld konzessioniertes Unternehmen. Die Entsorgung zusätzlicher Mengen in dem zu erwartenden Umfang bringen keine umwelterheblichen Probleme mit sich.

#### Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes ist über die öffentliche Mischkanalisation innerhalb der Rekener Straße sichergestellt.

#### Überflutungsschutz

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz und durch die privaten Entwässerungsanlagen 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. Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen.

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. Dazu wird empfohlen, alle Zutrittsöffnungen unterhalb der Rückstauenebene gegen Überflutung zu sichern.

### **6. Umweltbelange**

Mit der am 01. Januar 2007 erfolgten Neufassung des BauGB ist für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen, gemäß §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 m<sup>2</sup>, 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 (2) Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich oder Ersatz nicht notwendig. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage zur Umnutzung eines ehemaligen Bahnareals und dient der innerstädtischen Nachverdichtung. Es erfolgt keine Inanspruchnahme von hochwertigen Landschaftsteilen. Dennoch sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu beachten, die Vorschriften zum §1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

#### **6.1 Emissionen / Immissionen**

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 einer schalltechnischen Untersuchung begutachtet (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, 2015/2017, siehe Auszüge in der Anlage) 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. Aufgrund der möglichen Kombination von Verkehrslärm und Eigenlärm im Mischgebiet, ist dieses gemäß DIN 4109/11.89 als Lärmpegelbereich III ausgewiesen. Die schallgutachterliche Untersuchung im Jahr 2015 bezog sich nur auf zweigeschossige Gebäude, sodass in Vorbereitung auf das vorliegende Änderungsverfahren neue Berechnungen für das zweite Obergeschoss (Immissionsorthöhe von 8 Metern) durchgeführt wurden. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass bei Erfüllung der Anforderungen an

den Lärmpegelbereich III, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, gesunde Verhältnisse zum Wohnen und Arbeiten vorliegen.

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 Uhr 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.

## **6.2 Bodenschutz / Grundwasserschutz**

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet wurde ursprünglich als Bahngrundstück genutzt, somit handelt es sich insgesamt nur noch um von der Bahn nicht mehr benötigte Flächen, die sich als vorbelastete Brachflächen darstellen. Die Flächen im Mischgebiet werden als Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (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 Bereichen sind Bauvorhaben, Bodeneingriffe oder Nutzungsänderungen nur mit gutachterlicher Begleitung und Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde zulässig. Weitere Informationen sind der Begründung samt Anlagen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 135 „Bahnareal Rekener Straße“ zu entnehmen.

## **6.3 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 (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.

#### **6.4 Biotopschutz/ Artenschutz**

Im direkten Umfeld des Vorhabens sind keine schutzwürdigen oder gesetzlich geschützten Biotope des Biotopkatasters NRW verzeichnet. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist die Berkel (DE-4008-301), die rund 1.600 m nordöstlich des Vorhabenbereiches liegt. Nachteilige Wirkungen durch die Planänderung können somit aufgrund der Entfernung und der Art der Maßnahme ausgeschlossen werden. Darüber hinaus liegen keine Informationen zu Sichtungen geschützter Arten vor.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 135 „Bahnareal Rekener Straße“ wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Untersucht wurde eine potenzielle Betroffenheit von planungsrelevanten Arten mit Bindung an die im Plangebiet und Umfeld vorkommenden Lebensräume „Vegetationsarme oder -freie Biotope“, „Gebäude“ und „Kleingehölze, Allees, Bäume, Gebüsche, Hecken“. Berücksichtigt wurden hierbei alle relevanten Wirkfaktoren, die im Zusammenhang mit dem Planvorhaben zum Tragen kommen können. Die Artenschutzprüfung kam zu dem Ergebnis, dass bei den nachstehenden konfliktmindernden 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.

#### **7. Verkehrliche Auswirkungen der Planung**

Die Verkehrserzeugung wird sich durch die angestrebte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135 „Bahnareal Rekener Straße“ nicht wesentlich gegenüber den ursprünglichen Planungen erhöhen. Schalltechnische Untersuchungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 haben ergeben, dass keine unzulässigen Beeinträchtigungen gegenüber den nächstgelegenen Wohnnutzungen stattfinden, sodass insgesamt hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen keine Probleme zu erwarten sind.

#### **8. Sonstige Belange**

##### **8.1 Bodendenkmäler**

Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist im Plangebiet nichts bekannt. Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Boden-

funde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenfunden ist gemäß Denkmalschutzgesetz der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist auf dem Gelände in unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder einem seiner Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggfs. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 8.2 Kampfmittel

Für das Plangebiet ist bereits eine Luftbildauswertung durchgeführt worden. Die Bauflächen müssen im Zuge der Baugenehmigung vor den Bautätigkeiten sondiert werden. Weitere Abstimmungen sind frühzeitig vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen erforderlich. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 10. Realisierung und Kosten

Der Stadt entstehen Planungskosten. Diesen Kosten stehen die Einnahmen durch den Verkauf der Mischgebietsflächen gegenüber.

## 11. Flächenbilanz

Mischgebiet	2.478 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche (davon 135 m <sup>2</sup> R+R-Weg)	557 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	360 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>3.260 m<sup>2</sup></b>

## 12. Gutachten

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden folgende Gutachten verwendet:

- Ökon GmbH / Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 135 „Bahnareal –Rekener Straße-“, Münster, Feb. 2015
- Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 135 „Bahnareal Rekener Straße“ – aktualisiert für III-geschossige Bebauung, Senden, Feb. 2015 und Feb. 2017

Stadt Coesfeld

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135 „Bahnareal Rekener  
Straße“

---

Aufgestellt im März 2017

Der Bürgermeister

Fachbereich 60 -Planung, Bauordnung, Verkehr-

im Auftrag

Susanne Kabelitz