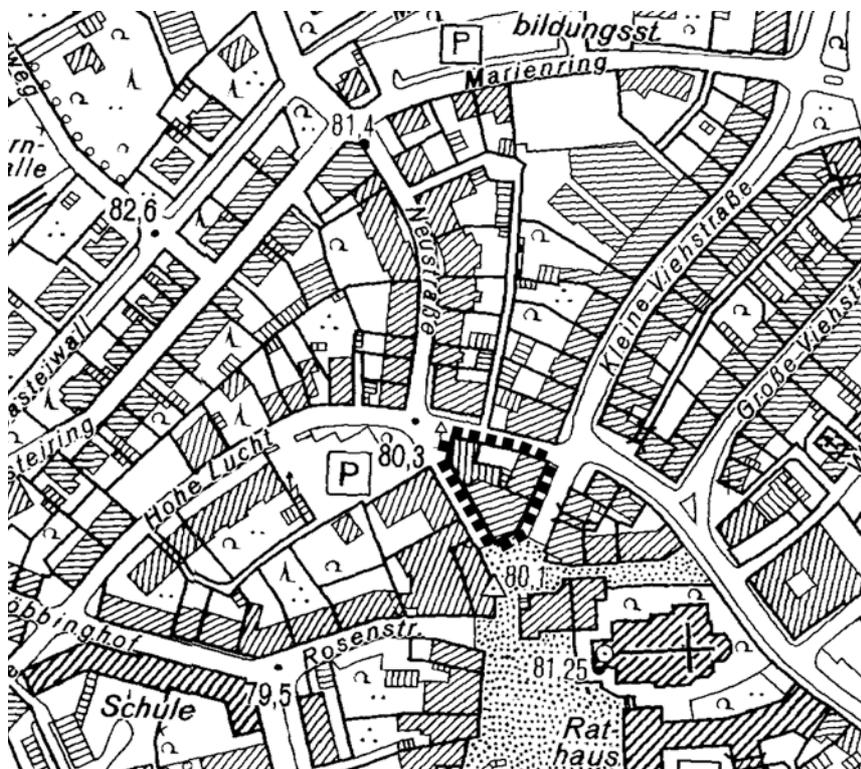


**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 144
„Geschäftshaus Neustraße,
Kleine Viehstraße, Pumpengasse“**

**Begründung
– Entwurf –**

Stadt Coesfeld



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	3	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
1.5	Planverfahren	4	
2	Planerische Konzeption	5	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6	
3.1	Art der baulichen Nutzung	6	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8	
3.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	8	
3.2.2	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	8	
3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	10	
3.4	Bauweise / Bauformen	10	
3.5	Bauliche Gestaltung	10	
4	Erschließung	11	
4.1	Ruhender Verkehr	11	
4.2	Öffentlicher Personennahverkehr	12	
5	Natur und Landschaft / Freiraum	12	
5.1	Artenschutz	12	
5.2	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz	13	
5.3	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	13	
6	Ver- und Entsorgung	13	
7	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	14	
8	Immissionsschutz	14	
9	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	14	
9.1	Denkmalschutz	14	
10	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	15	
11	Flächenbilanz	15	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 07.07.2016 gem. § 2 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB (in der zur Zeit geltenden Fassung) den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 144 „Geschäftshaus Neustraße, Kleine Viehstraße, Pumpengasse“ gefasst.

Das ca. 0,09 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtzentrum von Coesfeld unmittelbar angrenzend an den Marktplatz.

Im Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich die Flurstücke 63, 64, 65 und 66, Flur 30, Gemarkung Coesfeld.

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst das Flurstück 63 und befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

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

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist der Antrag eines Vorhabenträgers auf Errichtung eines Geschäfts- und Bürogebäudes auf dem Flurstück 63, um hier mit der Errichtung eines an die Höhenentwicklung der westlich der Neustraße gelegenen Bebauung anknüpfenden Geschäftshauses eine intensivierete Nutzung realisieren zu können. Neben einem ein Ladenlokal für Geschäftsnutzungen im Erdgeschoss sollen in den darüber liegenden Geschossen Büro- und Praxisräume geschaffen werden.

Bereits heute ist das Plangebiet intensiv baulich durch maximal zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser genutzt.

Da auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts eine Realisierung der geplanten Bebauung nicht möglich ist, sollen mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes entsprechend des beschriebenen Planungsziels geschaffen werden. Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist dabei das intensiv im Gestaltungsbeirat der Stadt Coesfeld abgestimmte Vorhaben. Die übrigen Grundstücksflächen des Baublocks Kleine Viehstraße/Neustraße/Pumpengasse werden gem. § 12 (4) BauGB in den Bebauungsplan einbezogen, um eine städtebaulich verträgliche Verknüpfung des Bauvorhabens mit seinem direkten Umfeld planungsrechtlich sicherzustellen.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet ist derzeit mit Ausnahme einer Teilfläche an der Pumpengasse vollständig bebaut. Entlang der Ränder des Baublocks

findet sich eine zweigeschossige Bebauung mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss. Während die Erdgeschosse zur Kleinen Viehstraße und Neustraße gewerblich genutzt sind, sind die Oberge- Obergeschosse überwiegend zum Wohnen genutzt. Im Umfeld findet sich an der Kleinen Viehstraße, der Neustraße und der Pumpengasse dem Plangebiet gegenüberliegend eine überwiegend dreigeschossige, in Teilen (Kleine Viehstraße) bis zu viergeschossige gemischt genutzte, Bebauungsstruktur.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplanung**

Der Regionalplan Münsterland stellt den Änderungsbereich als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) dar.

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt für das Plangebiet und die umgebenden Flächen „Kerngebiet“ dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seinen im Folgenden begründeten Festsetzungen ist daher gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

- **Bebauungsplan**

Das Plangebiet ist Teil des zurzeit gültigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Neuordnung der Innenstadt“. Dieser trifft für das Plangebiet die Festsetzung als „Kerngebiet“ gem. § 7 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 1,0, einer Geschossflächenzahl von 2,0 und einer geschlossenen Bauweise. Die zulässige Geschossigkeit wurde differenziert festgesetzt. Entlang der Kleinen Viehstraße ist eine mindestens zwei- und maximal dreigeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von max. 6,80 m zulässig. Entlang der Neustraße ist die Bebauung zwingend zweigeschossige zu errichten. In dem zur Pumpengasse orientierten Blockinnenbereich ist eine eingeschossige Bebauung zulässig. Künftig überlagert der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 144 „„Geschäftshaus Neustraße, Kleine Viehstraße, Pumpengasse““ in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 2 „Neuordnung der Innenstadt“.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung des geplanten Geschäftshauses zu schaffen, wird die Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich

1.5 Planverfahren

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges der Stadt Coesfeld. Aufgrund der Größe des Plan-

gebietes von ca. 0,09 ha und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, begründet. Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird daher auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Damit entfallen die Pflicht zur Durchführung einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB nebst Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB. § 4 c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Da die Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt, finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2 Planerische Konzeption

Ziel der Planung ist es, mit der Neubebauung eines Büro- und Geschäftshauses an zentraler Lage in Coesfeld eine intensivere geschäftliche Nutzung realisieren zu können. Mit der geplanten Neubebauung und dem Angebot an modernen zeitgemäßen Büro- und Geschäftsräumen soll ein weiterer positiver Impuls für die Entwicklung des Stadtkerns gesetzt werden.

Mit dieser intensiven Nutzung entspricht die Planung im Grundsatz den städtebaulichen Zielen des seitens der Stadt Coesfeld beschlossenen informellen Nutzungskonzeptes Innenstadt, in dem dieser Teilbereich auch weiterhin als „Kerngebiet“ im Sinne des § 7 Baunutzungsverordnung und damit für zentrale Einrichtungen für Handel, Wirtschaft, Verwaltung und Kultur entwickeln werden soll.

Die Planung sieht anknüpfend - an die an der Neustraße gegenüberliegende Bebauung - eine viergeschossige Bebauung vor, wobei das vierte Geschoss innerhalb des Dachgeschosses liegt. Zur Straße Kleine Viehstraße knüpft die Bebauung harmonisch an die weiterhin

bestehende zweigeschossige Bebauung (Kleine Viehstraße 5) an, indem die Trauf- und Firsthöhen aufgenommen werden.

Aufgrund der innerstädtischen Lage ist im Sinne einer intensiven baulichen Ausnutzung eine vollständige Überbauung der Grundstücksflächen mit Anlage einer Tiefgarage im Kellergeschoss geplant. Die Zufahrt zur Tiefgarage (per Aufzug) erfolgt von der Pumpengasse.

Gestalterisch fügt sich das Vorhaben in den Kontext der umgebenden Bebauung ein. Zur Kleine Viehstraße und Neustraße ist das Gebäude traufständig angeordnet. Die zum Marktplatz orientierte Fassade wird durch einen markanten Giebel betont, der zwischen den unterschiedlichen Gebäudehöhen an der Neustraße und der Kleinen Viehstraße vermittelt.

Die Fassaden werden in rotem Klinker mit bodentiefen Fenstern gestaltet. Für die Dachflächen sind rote Dachziegel vorgesehen, sodass sich das Vorhaben gut in die umgebenden Bebauungsstrukturen einfügt. Die Vorgaben der Gestaltungssatzung der Stadt Coesfeld wurden im Zuge der Planung berücksichtigt.

Das bestehende Gebäude und die zugehörigen Freiflächen werden im Bebauungsplan planungsrechtlich als zwei- bis dreigeschossigen Bebauung gesichert. Damit wird auch hier die Ausnutzbarkeit gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan erhöht.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

• Vorhabensbereich

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der grundsätzlichen planerischen Konzeption der Stadt Coesfeld als planungsrechtliche Grundlage für das geplante Büro- und Geschäftsgebäude für den Vorhabensbereich in Anwendung der Regelungen des § 12 (3a) BauGB ein Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Die sonst gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sowie die gem. § 7 (2) Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen im Hinblick auf die besondere Lagegunst des Plangebietes der Lage des Plangebietes unmittelbar am Marktplatz der Stadt Coesfeld keine angemessenen Nutzungen darstellen.

Im Sinne einer langfristigen Nutzungsflexibilität für den Vorhabensbereich wird festgesetzt, dass Wohnungen gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ab dem 2. OG zulässig sind. Damit wird die Möglichkeit eröffnet bei einer später veränderten Nachfragesituation ggf. im Vorhabensbereich auch einen Anteil an Wohnnutzungen realisieren zu können. Dieser ist jedoch so untergeordnet, dass die allgemeine Zweckbestimmung eines Kerngebietes auch bei Realisierung der Wohnnut-

zung gewahrt bliebe.

Die gem. § 7 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Wohnungen die nicht unter § 7 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO fallen) werden in Anlehnung an die Festsetzungen des für den Vorhabensbereich gültigen Bebauungsplanes auch weiterhin ausgeschlossen.

Einschränkende Festsetzungen zu Art und Umfang des zulässigen Einzelhandels sind nicht erforderlich. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Coesfeld und der geringen Größe der geplanten Bebauung ist eine Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen der Stadt Coesfeld oder der Nachbarkommunen unabhängig von der Art der künftigen Einzelhandelsnutzung durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Zur Sicherung des konkreten Planungsziels wird gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass hinsichtlich der festgesetzten Art der Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

- **Flächen gem. § 12 (4) BauGB**

Die im Norden des Vorhabensbereich gelegenen Grundstücksflächen, die städtebaulich den Baublock zwischen Pumpengasse, Neustraße und Kleiner Viehstraße komplettieren, werden gem. § 12 (4) BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Neuordnung Innenstadt“ und des seitens der Stadt Coesfeld beschlossenen informellen Nutzungskonzeptes Innenstadt weiterhin als „Kerngebiet“ gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Auch hier werden die gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO sonst allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sowie die gem. § 7 (2) Nr. 5 BauNVO sonst allgemein zulässigen Tankstellen weiterhin ausgeschlossen, da diese Nutzungen wie oben bereits erläutert aufgrund der Lage des Plangebietes am Marktplatz der Stadt Coesfeld keine angemessenen Nutzungen darstellen.

Die in diesem Bereich im Bestand im 1.Obergeschoß vorhandene Wohnnutzung wird im Bebauungsplan auch weiterhin gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO planungsrechtlich gesichert. Der Gebietscharakter eines Kerngebietes wird für den Baublock insgesamt unter Berücksichtigung der im Vorhabensbereich festgesetzten Nutzungsstruktur dennoch gewahrt.

Die gem. § 7 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Wohnungen die nicht unter § 7 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO fallen) werden entsprechend den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes auch weiterhin ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GFZ) wird innerhalb des Plangebietes entsprechend dem geplanten Vorhaben bzw. den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes insgesamt mit 1,0 festgesetzt. Damit entspricht die Grundflächenzahl den Obergrenzen für ein Kerngebiet gem. § 17 BauNVO im Sinne einer städtebaulich gewünschten intensiven Ausnutzung der Bauflächen in dieser für Coesfeld zentralen innerstädtischen Lage.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Vorhabensbereich verzichtet, da das geplante Vorhaben durch die Festsetzungen der Höhe und Geschossigkeit in Verbindung mit der Grundflächenzahl ausreichend definiert ist und der Plangeber für den Bereich des Vorhabens nicht an den Festsetzungskatalog der BauNVO zwingend gebunden ist.

Für die gemäß § 12 (4) BauGB einbezogenen Flächen wird entsprechend den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt.

3.2.2 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

• Vorhabensbereich

Entsprechend dem konkreten Vorhaben wird eine drei- bis viergeschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 95,25 m ü. NHN und einer Traufhöhe von 89,89 m ü. NHN zur Neustraße festgesetzt. Bezogen auf die Höhenlage der Neustraße entspricht dies einer Firsthöhe von ca. 15 m und einer Traufhöhe von ca. 10 m. Damit orientiert sich die Bebauung an der - an der Neustraße gegenüberliegend - realisierten Bebauung.

Im Bereich der Kleine Viehstraße wird die Firsthöhe auf 92,80 m ü. NHN und die Traufhöhe auf 87,18 m ü. NHN reduziert, um hier den Anschluss und Übergang zu der bestehenden Bebauung (Kleine Viehstraße 5) harmonisch zu realisieren.

Im Blockinnenbereich soll wie bisher lediglich eine eingeschossige Bebauung zugelassen werden, um eine ausreichende Besonnung der Obergeschosse weiterhin zu sicherzustellen. Die maximale Gebäudehöhe wird hier entsprechend auf 84,00 m ü. NHN, d.h. ca. 4 m Gebäudehöhe bezogen auf das Straßenniveau, begrenzt.

Im Nordosten des geplanten Baukörpers kommt es auf der zum Blockinnenbereich orientierten Seite aufgrund der hier spitzwinkelig aufeinander zulaufenden Grundstücksgrenzen in einem kleinen Teilbereich auf einer Breite von weniger als 2 m durch das Vorhaben zu einer geringfügigen Überschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen bezogen auf das Nachbargrundstück (Flurstück 65).

Vor dem Hintergrund, dass mit dieser geringfügigen Überschreitung keine Beeinträchtigungen des Nachbargrundstücks einhergehen, wird im Sinne einer gleichmäßig durchlaufenden rückwärtigen Gebäudekubatur unter städtebaulichen Gesichtspunkten für diesen Teilbereich ergänzend zu der festgesetzten Baulinie (s.u.) die Traufhöhe als zwingend einzuhalten festgesetzt und somit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von einer Einhaltung der Abstandsflächen in diesem Teilbereich abgesehen werden kann.

• **Flächen gem. § 12 (4) BauGB**

Entsprechend dem heutigen Bestand wird für die gem. § 12 (4) BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Flächen eine zwei bis dreigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von 92,80 m ü. NHN und einer Traufhöhe von 87,18 m ü. NHN festgesetzt. Diese wird entlang der Pumpengasse erweitert, um planungsrechtlich die Möglichkeit einer Schließung des Baublocks zu eröffnen.

Im Blockinnenbereich soll weiterhin eine eingeschossige Bebauung zugelassen werden. Die maximale Gebäudehöhe wird hier wie auch im Vorhabensbereich auf 84,00 m ü. NHN, d.h. ca. 4 m Gebäudehöhe bezogen auf das Straßenniveau, begrenzt.

Im Hinblick auf die Auswirkungen der Planungen auf die Belichtungsverhältnisse der im Plangebiet weiterhin bestehenden Bebauung (Kleine Viehstraße 5) wurde eine Verschattungsstudie angefertigt, in der die mit der erhöhten Bebauung entlang der Neustraße verbundene Verschattung des Bestandsgebäudes untersucht wurde*.

Dabei wurde der vorliegenden Planung eine wie bisher zweigeschossige Bebauung innerhalb des Vorhabensbereichs gegenübergestellt, sodass die Veränderung der Besonnungssituation dargestellt werden kann.

Gemäß DIN 5034 sind für die Bewertung einer ausreichenden Belichtungssituation in Aufenthaltsräumen vom Wohnräumen die Besonnungsdauer zum Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche (März/September) sowie die Wintermonate (Januar) maßgeblich. Als Referenztage wurden daher der 20./ 21. März sowie der 17. Januar betrachtet.

Geprüft wurde dabei die Besonnung des Gebäudes insgesamt und die Veränderung der Besonnungsdauer der an der Nordwestfassade des Gebäudes Kleine Viehstraße Nr. 5 gelegenen Fenster.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass das in der DIN geforderte Maß der Besonnung von 4 Stunden für die betroffene Wohnung sowohl bei der derzeit zulässigen Bebauung als auch bei der geplanten Bebauung nur auf der Südostfassade erreicht wird.

* Verschattungsstudie
Bauvorhaben „Coesfeld,
Neustraße 2 / Kleine
Viehstraße“, puppendahl-
architektur, Olfen, Oktober
2017

Für den Stichtag 20. März wird die Besonnungsdauer der Fenster auf der Nordwestfassade gegenüber einer maximal zweigeschossigen Bebauung durch das Vorhaben um ca. 90 min reduziert.

Im Januar ist festzustellen, dass die Nordwestfassade unabhängig von der Geschossigkeit des geplanten Baukörpers aufgrund der tief stehenden Sonne keine direkte Sonneneinstrahlung erfährt. Insofern hat der geplante Baukörper hier keine Auswirkung. Die seitens der DIN geforderte Besonnungsdauer für den Baukörper Kleine Viehstraße 5 wird auch in diesem Zeitraum unabhängig von dem geplanten Bauvorhaben für die an der Südostfassade gelegenen Aufenthaltsräume erreicht.

Insofern ist festzustellen, dass es durch die geplante Bebauung zwar zu einer geringfügigen Verringerung der Besonnungsdauer an dem Gebäude Kleine Viehstraße kommt, die Besonnungsdauer, die für Wohnungen nach der DIN 5034 gefordert wird, aber unabhängig von dem Bauvorhaben an der Südostfassade gegeben ist.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich um einen als „Kerngebiet“ festgesetzten Bereich handelt, der gemäß seiner Zweckbestimmung vorrangig für die zentralen Einrichtungen von Handel, Wirtschaft und Kultur vorgesehen ist und nicht vorrangig dem Wohnen dient, wird diese geringe Beeinträchtigung in Abwägung mit dem Ziel der Attraktivierung und Intensivierung der Nutzung im Plangebiet als hinnehmbar angesehen.

3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien

Die überbaubaren Flächen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum öffentlichen Straßenraum insgesamt sowohl für das Vorhaben als auch für die gem. § 12 (4) BauGB einbezogenen Flächen durch Baulinien festgesetzt, um den Verlauf der Straßenflucht eindeutig und verbindlich zu sichern.

Zum Blockinnenbereich werden die überbaubaren Flächen für den Vorhabensbereich durch Baulinien gesichert, um das geplante Vorhaben verbindlich zu sichern. Für die gem. § 12 (4) BauGB einbezogenen Flächen erfolgt eine Sicherung durch Baugrenzen, da dies ausreichend ist, um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zu sichern.

3.4 Bauweise / Bauformen

Für das Plangebiet wird insgesamt entsprechend den Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.5 Bauliche Gestaltung

Im Vorhabensbereich ist die Gestaltung der Gebäude im Vorhaben-

und Erschließungsplan dargestellt und wird über den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind für diesen Bereich daher entbehrlich.

Die Gestaltung der Fassade ist in rotem Klinker, die Dacheindeckung mit roten Dachziegeln vorgesehen.

Für die gem. § 12 (4) BauGB einbezogenen Flächen ist festzustellen, dass sich diese innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungsfibel und -satzung für die Innenstadt Coesfelds befinden. Daher beschränken sich die Gestaltungsfestsetzungen für diese Flächen auf die Festsetzungen zur Dachform / Dachneigung und Firstrichtung, zu der die Gestaltungssatzung im Detail keine Regelungen trifft. Mit diesen Festsetzungen soll im Sinne des Einfügens einer möglichen künftigen Bebauung in das städtebauliche Umfeld eine zum öffentlichen Straßenraum traufständige Bebauung mit geneigten Dächern gesichert werden.

4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes insgesamt ist über das umgebende Straßennetz (Kleine Viehstraße, Neustraße, Pumpengasse) gewährleistet.

4.1 Ruhender Verkehr

Im Vorhabensbereich ist die Anordnung einer Tiefgarage 9 Stellplätzen vorgesehen, die das Kellergeschoss des Gebäudes vollständig ausnutzt.

Zur Erschließung der Tiefgarage ist die Errichtung einer Aufzugsanlage vorgesehen. Die Tiefgarage wird über eine Zufahrt im Südwesten des Plangebietes von der Pumpengasse angefahren. Die erforderlichen Kurvenradien für die Einfahrt in die Garage sind in der Pumpengasse vorhanden. Um einen Rückstau von Fahrzeugen auf die Pumpengasse zu vermeiden, ist innerhalb des Gebäudes zunächst ein Aufstellplatz für einen PKW vorgesehen, sodass die öffentlichen Verkehrsflächen während der Anforderung des Aufzugs nicht blockiert werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage vom öffentlichen Straßenraum wird zudem durch eine Signalanlage gesteuert.

Die Schaffung weiterer Stellplätze an diesem Standort würde zu einem unverhältnismäßigen technischen Aufwand führen, welcher einer Umsetzung des Vorhabens entgegen steht bzw. verhindern würde. Für den gem. Bauordnung NRW über die im Vorhaben nachgewiesenen Stellplätze hinausgehenden Stellplatzbedarf ist daher gem. § 1 (2) der Stellplatzsatzung der Stadt Coesfeld eine Ablöse der Stellplatzverpflichtung durch Zahlung eines entsprechenden Aus-

gleichsbetrags vorgesehen. Die Ablösebeträge werden zur Entlastung des Parkraums in der Innenstadt bzw. des näheren Umfeldes des Vorhabens verwandt.

Für die gem. § 12 (4) BauGB in den Bebauungsplan einbezogenen Flächen ist im Falle einer Neubebauung oder von Nutzungsänderungen der Stellplatznachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Über die auf der Münsterstraße / Kleine -/ Große Viehstraße verkehrenden Buslinien ist das Plangebiet gut an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 m östlich an der Münsterstraße. Der Bahnhof Coesfeld befindet sich 1.000 m Entfernung (Luftlinie) südwestlich des Plangebietes.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

Da das Plangebiet bereits bisher vollständig bebaut war und der gültige Bebauungsplan mit einer Grundflächenzahl von 1,0 auch weiterhin eine vollständige Versiegelung des Plangebietes zulässt, sind die Belange von Natur und Landschaft mit Ausnahme der artenschutzrechtlichen Fragestellungen durch die Planung nicht berührt.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundflächen von weniger als 20.000 qm finden zudem die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist im Rahmen der vorliegenden Planung von daher auch aus formalen Gründen nicht erforderlich.

5.1 Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw., ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

In vorliegendem Fall sind mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu er-

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

warten, da für die aus artenschutzrechtlicher Sicht kritischen Abbrucharbeiten bereits eine Genehmigung vorliegt. Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass die Vorgaben gem. § 44 (1) BNatSchG bei Durchführung des Planvorhabens - ggfs. durch entsprechende Nebenbestimmungen bei der Genehmigung - eingehalten werden.

Einer Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stehen folglich keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegen.

5.2 Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB berücksichtigt die vorliegende Planung die Grundsätze gem. § 1a Abs. 2 BauGB (Vorrang der Innenentwicklung, Schonung forst- und landwirtschaftlich genutzter Freiflächen).

5.3 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

• Festsetzungen zum Klimaschutz im Bebauungsplan

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine bereits baulich genutzte Fläche einer neuen Nutzung zugeführt. Eine wesentliche Neuversiegelung von Flächen mit entsprechend negativen Auswirkungen auf das Lokalklima ist mit der Planung daher nicht verbunden.

• Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien

Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Die darüber hinausgehende Nutzung erneuerbarer Energien bleiben dem Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-WärmeG (EEWärmeG) vorbehalten.

• Sonstige klimawirksame Maßnahmen

Mit der Entwicklung zusätzlicher Geschäfts- und Wohnflächen in zentraler Lage des Stadtgebietes wird die Nutzung klimafreundlicher Verkehrsmittel erleichtert und damit ein Beitrag zu einer Minderung der durch den motorisierten Verkehr erzeugten Emissionen geleistet.

6 Ver- und Entsorgung

• Gas-, Strom- und Wasserversorgung

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

- **Abwasserentsorgung**

Die Entsorgung des im Plangebietes anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers erfolgt wie bisher über das bestehende Kanalisationsnetz. Da mit der Planung keine Veränderung des Versiegelungsgrades im Plangebiet vorbereitet wird, sind negative Auswirkungen auf die Entwässerungssituation nicht zu erwarten.

- **Abfallentsorgung**

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

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

- **Altlasten**

Informationen über Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

- **Kampfmittelvorkommen**

Grundsätzlich kann eine Beeinflussung des Plangebietes durch Kampfmittel demnach nicht ausgeschlossen werden, sodass Erdarbeiten mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen sind. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

8 Immissionsschutz

Die im Vorhabensbereich geplante Nutzung entspricht im Hinblick auf ihren Schutzanspruch dem eines Kerngebietes gem. § 7 BauNVO, wie dies bereits bisher im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Neuordnung der Innenstadt“ für das Plangebiet festgesetzt war und fügt sich damit in das bestehende Umfeld ein.

Lärmemissionen, die zu einer Beeinträchtigung des Immissionsschutzes der Nachbarbebauung führen könnten, gehen von dem Vorhaben nicht aus – zumal die durch gewerbliche Verkehre bedingte Nutzung der Tiefgarage, deren Ausfahrt sich Norden des Plangebietes zur Pumpengasse befindet, im Grundsatz auf die Tageszeit beschränkt ist.

9 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

9.1 Denkmalschutz

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an den festgesetzten Denkmalbereich im Umfeld des Coesfelder Marktplatzes an. Denkmäler bestehen im Plangebiet selbst nicht.

Die geplante Bebauung nimmt die bestehenden Baufluchten auf und

fügt sich hinsichtlich Ihrer Kubatur, Fassadengestaltung und Materialität in das Bild der umgebenden Bebauung ein. Eine Beeinträchtigung des Denkmalsbereichs ist durch die Planung daher nicht zu erwarten. Der Gestaltungsbeirat der Stadt Coesfeld hat das Vorhaben zustimmend zur Kenntnis genommen.

10 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Coesfeld geschlossen, in dem Regelungen und Fristen zur Realisierung des Vorhabens festgelegt werden.

11 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 0,09 ha	–	100 %
davon:			
– Vorhabensbereich	ca. 0,06 ha	–	ca. 66 %
– Flächen gem. § 12 (4) BauGB	ca. 0,03 ha	–	ca. 33 %

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers
für die Stadt Coesfeld
Coesfeld, im Oktober 2017

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld