



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 150/1

„Innenstadt – Bereich Davidstraße“



Stand: 25.01.2018

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsanlass und Zielsetzung	1
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
3. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen	6
4. Bestandsbeschreibung	8
5. Städtebauliche Konzeption	16
6. Festsetzungen	22
6.1 Art der baulichen Nutzung	22
6.1.1 Mischgebiet	22
6.1.2 Kerngebiet	27
6.2 Maß der baulichen Nutzung	30
6.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit	30
6.2.2 Grundflächenzahl	38
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	40
6.4 Grünflächen	42
6.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen	45
6.6 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	47
6.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	48
6.8 Gestaltungsfestsetzungen	49
6.8.1 Stellung baulicher Anlagen	49
6.8.2 Außenwandflächen	50
6.8.3 Dachform	51
6.8.4 Dacheindeckung	52
6.8.5 Dacheinschnitte, Dachaufbauten	52
6.8.6 Einfriedungen	53
6.8.7 Abfall- / Wertstoffbehälter	54

7.	Erschließung, Verkehrliche Auswirkungen der Planung	55
7.1	Anbindung an das Straßennetz.....	55
7.2	Ruhender Verkehr.....	56
7.3	Rad- und Fußwegenetz.....	58
7.4	Öffentlicher Personennahverkehr	58
8.	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	59
9.	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	60
10.	Flächenbilanz.....	60
11.	Sonstige Belange / Hinweise	60
12.	Gutachten, Fachbeiträge	63

1. Planungsanlass und Zielsetzung

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 150/1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“ ist aufgrund unterschiedlicher städtebaulicher Gründe erforderlich. Im Folgenden werden diese Gründe bzw. der Planungsanlass sowie die damit einhergehenden Ziele dargelegt.

Ziel 1: Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Standortes der ehemaligen Post

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des ehemaligen Postgrundstückes an der Davidstraße / Kupferstraße / Poststraße geschaffen werden. Denn das Grundstück soll nicht mehr – wie im alten Bebauungsplan Nr. 6 festgesetzt – als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Post entwickelt werden. Stattdessen soll hier ein Kerngebiet festgesetzt werden, das gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) u.a. eine Bebauung mit großflächigem Einzelhandel ermöglicht.

Aktuell befindet sich auf diesem Grundstück (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 28, Flurstück 390) ein leerstehendes Gebäude, das früher durch die Post genutzt wurde. Städtebauliche Zielsetzung der Stadt Coesfeld ist es auf diesem Grundstück langfristig insbesondere großflächigen Einzelhandel anzusiedeln. Denn dieses ca. 2.640 m² große Grundstück ist aktuell die einzige für die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel zur Verfügung stehende Fläche in der Innenstadt. Eine solche Entwicklung entspricht dem am 14.04.2011 vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept und ist deswegen erklärtes städtebauliches Ziel der Stadt Coesfeld und auch realistisch umsetzbar. Das ehemalige Postgrundstück kann so einer Nutzung zugeführt werden, die mit einer städtebaulichen Aufwertung des Gebietes einhergeht.

Ziel 2: Planungsrechtliche Absicherung der Berkelpromenade

Ein neuer Bebauungsplan ist außerdem erforderlich, um die Umsetzung des Regionale Projektes „UrbaneBERKEL“ im Teilabschnitt der Davidstraße planungsrechtlich abzusichern. Die „UrbaneBERKEL“ als Projekt der Regionale 2016 stellt für die Stadt Coesfeld eine Aufgabe mit gesamtstädtischer Bedeutung dar. Es geht bei der Aufgabe

nicht allein um die Inwertsetzung des Flusses, sondern vielmehr auch um die Entwicklung des durch die Berkel geprägten, bisher vernachlässigten Stadtraums.

In diesem Teilabschnitt des „UrbaneBERKEL“ Projektes soll insbesondere die sogenannte Berkelpromenade als neue wichtige innerstädtische Rad- und Fußwegeverbindung entstehen. Hierbei handelt es sich um einen Teilabschnitt innerhalb einer nahezu durchgängigen Fuß- und Radwegeverbindung durch die Coesfelder Innenstadt, die im Rahmen des „UrbaneBERKEL“ Projektes geschaffen bzw. aufgewertet werden soll (insgesamt beinhaltet das „UrbaneBERKEL“ Projekt 5 Teilbereiche: Teilbereich 1 Davidstraße, Teilbereich 2 Berkelgasse, Teilbereich 3 Schlosspark, Teilbereich 4 Bernhard-v-Galen-Straße, Teilbereich 5 Wiemannweg). Die Umsetzung der Berkelpromenade in diesem Teilbereich der Davidstraße – an diesem Standort entlang der Berkel – ist zwingend erforderlich, um eine städtebauliche Entwicklung im Sinne des vom Rat der Stadt Coesfeld (am 18.12.2014 Beschluss Projektdossier, Beschlussvorlage Nr. 353/2014 sowie am 25.06.2015 Beschluss Entwurfsfassung, Beschlussvorlage Nr. 134/2015) beschlossenen „UrbaneBERKEL“ Projektes zu erreichen (Erläuterungen „UrbaneBERKEL“ Projekt siehe Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 134/2015; Bericht: Regionale 2016 – UrbaneBERKEL, Entwurf Stand 02.06.2015).

Es ist geplant den Berkelabschnitt im Bereich Davidstraße als Multifunktionsweg mit zwei Ebenen entlang der Berkel auszubauen (nach demselben Prinzip wie im Teilabschnitt am Wiemannweg). Ein Fußweg mit Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten soll abgesenkt parallel zum Radweg verlaufen. Der obere Promenadenweg mit einer Baumreihe verläuft zwischen Davidstraße und Gerichtsring. Es soll hier entlang der Berkel eine mit Aufenthaltsqualität gestaltete öffentliche Verkehrsfläche entstehen, die das gesamte Quartier aufwertet. Die neue Berkelpromenade soll durch eine Verknüpfung mit bestehenden Radwegen die Radwegeerschließung in der Coesfelder Innenstadt entscheidend verbessern. Der Berkel-Radwanderweg Billerbeck-Zytphen soll zukünftig über die Berkelpromenade geführt werden.

Im Rahmen der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass sich die Flächen der geplanten Berkelpromenade (Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ – siehe Planzeichnung) südlich der Berkel im Bereich zwischen Gerichtsring und Davidstraße im privatem Eigentum befinden. Zur Umsetzung der Berkelpromenade im Teilbereich 1 an der Davidstraße ist es daher notwendig, dass die Flächen der geplanten Berkelpromenade in das Eigentum der Stadt Coesfeld übergehen.

Die privaten Belange bzw. Interessen der Eigentümer sind hier im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Hierzu wurden seitens der Stadtverwaltung Gespräche mit den Eigentümern dieser Flächen (Grundstücke sind Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 28, Flurstücke 297, 298, 364) geführt, mit dem Ziel eines freihändigen Erwerbs. Sollte der freihändige Erwerb dieser Flächen, insb. zur Verwirklichung der Berkeelpromenade, wider Erwarten scheitern, ist die Neuordnung der Grundstücke im Rahmen eines Umlegungsverfahrens gemäß § 45 Baugesetzbuch (BauGB) oder eines Enteignungsverfahrens nach § 85 BauGB zu prüfen.

Ziel 3: Anpassung der planungsrechtlichen Gegebenheiten zur Umstrukturierung des Parkplatzes an der Davidstraße

Neben der Umsetzung der Berkeelpromenade ist eine Umstrukturierung des Parkplatzes an der Davidstraße gemäß Beschluss des Rates vom 19.05.2016 (Beschlussvorlage Nr. 100/2016, dezentrale Anordnung innerstädtische Kurzzeitparkplätze) geplant. Durch eine optimierte Anordnung der Stellplätze soll die Nutzung des Parkplatzes hinsichtlich seiner verkehrlichen Erschließung verbessert werden. Der Parkplatz an der Davidstraße soll u.a. unter Einbeziehung von Teilen der Straßenfläche und der nördlich an den Parkplatz angrenzenden zurzeit ungenutzten privaten Fläche so umgestaltet werden, dass dort trotz des Baus der Berkeelpromenade annähernd wieder die heute bereits vorhandene Anzahl an Stellplätzen angeboten werden kann. Die Umstrukturierung des Parkplatzes geht mit einer Umgestaltung der Davidstraße einher, die im Rahmen der Ausbauplanung konkretisiert werden soll. Für den Fall, dass langfristig weniger Parkplätze benötigt werden, soll der nördliche Parkplatzbereich jedoch schon jetzt als Kerngebiet nach BauNVO ausgewiesen werden, um eine innenstadtkonforme Bebauung als mögliche Alternative steuern zu können. Die geplante Festsetzung als Kerngebiet nach § 7 BauNVO lässt die Parkplatzfläche nach Art der baulichen Nutzung zu.

Ziel 4: Erhalt, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung des vorhandenen Ortsteils bzw. des Plangebietes sowie der Erhalt des zentralen Versorgungsbereiches

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 150/1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“ befindet sich der alte Bebauungsplan Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ aus dem Jahr 1980 sowie seine 3. Änderung aus dem Jahr 1983¹.

Die Festsetzungen des alten Bebauungsplans Nr. 6 (inkl. der 3. Änderung) entsprechen nicht mehr der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes der Stadt Coesfeld. Eine Anpassung der Festsetzung unter Berücksichtigung der heutigen Verhältnisse (Bestandsbebauung etc.) im Plangebiet ist deshalb erforderlich. So sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans Festsetzungen getroffen werden, die sowohl dem Erhalt als auch der Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung des vorhandenen Ortsteils bzw. des Plangebietes dienen.

Des Weiteren sollen die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans Nr. 150/1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“ zum Erhalt des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Coesfeld beitragen. Denn gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Coesfeld (am 14.04.2011 vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossen) liegt das Plangebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Coesfeld.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 150/1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“ befindet sich im westlichen Teil der Coesfelder Innenstadt. Er hat seine Grenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Süringstraße (im Norden), Poststraße (im Osten), Kupferstraße (im Süden) und Gerichtsring (im Westen).

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Gemarkung Coesfeld, Flur 28, Flurstücke 39, 43, 178, 179, 210, 211, 212, 224, 229, 233, 264, 265, 289, 290, 291, 292, 296, 297, 298, 308, 309, 310, 311, 312, 314, 315, 316, 317, 319, 342, 343, 354, 355, 356, 361, 362, 364, 379, 390, 396, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404 sowie Flur 29, Flurstücke 107 und 109

¹ Der Bebauungsplan Nr. 6 (inkl. seiner 3. Änderung) ist jedoch aufgrund rechtlich fehlerhafter Festsetzungen unwirksam (Erläuterung siehe Kapitel 3).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 150/1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“ ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (siehe Abbildung 1) ersichtlich.

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 150/1 (ohne Maßstab)



3. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen

Regionalplan

Der geltende Regionalplan Münsterland stellt den Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar. Der Bebauungsplan Nr. 150/1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“ ist damit gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 1975 wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 150/1 im Rahmen der 80. Flächennutzungsplanänderung angepasst. Denn innerhalb der bestehenden Darstellung im FNP der Stadt Coesfeld war die Umsetzung dieses Bebauungsplanverfahrens im Sinne des Anpassungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht möglich. Der Feststellungsbeschluss zur 80. FNP-Änderung wurde am 30.03.2017 vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossen. Nach ihrer Genehmigung durch die Bezirksregierung Münster hat die 80. FNP-Änderung am 15.08.2017 (durch ihre Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Coesfeld) Rechtskraft erlangt. Dieser Bebauungsplan kann daher im Sinne des Anpassungsgebots gem. § 8 (2) BauGB aus dem FNP der Stadt Coesfeld entwickelt werden.

Bestehender Bebauungsplan

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 150/1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“ befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des alten Bebauungsplans Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ (Rechtskraft seit 13.06.1980) sowie seiner 3. Änderung – in einem Teilbereich an der Davidstraße (Rechtskraft seit 13.01.1983).

Der Bebauungsplan Nr. 6 (inkl. seine 3. Änderung) ist jedoch unwirksam. Eine Prüfung hat mehrere Mängel ergeben. So ist z.B. im B-Plan Nr. 6 zur Bestimmung der festgesetzten Traufhöhen kein (eindeutiger) Bezugspunkt angegeben worden. Weiterhin enthält der B-Plan Nr. 6 unter Ziffer 1 g) die Festsetzung, dass in Kerngebieten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses „sonstige“ Wohnungen zulässig sind. Eine solche Festsetzung widerspricht der Eigenart eines Kerngebietes und ist

daher unzulässig². Des Weiteren wurde festgestellt, dass auf der Planzeichnung des B-Plan Nr. 6 der Ausfertigungsvermerk keine Datumsangabe enthält. Dieser Ausfertigungsmangel führt ebenfalls zur Unwirksamkeit des B-Plans Nr. 6.

Die Unwirksamkeit des B-Plans Nr. 6 ist ein weiterer Grund für die Erforderlichkeit zur Aufstellung des neuen B-Plans Nr. 150/1. Denn der Rat einer Gemeinde ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gehalten, einen durch einen unwirksamen Bebauungsplan gesetzten Rechtsschein durch Aufhebung des Bebauungsplans, durch Aufstellung eines neuen Bebauungsplans oder durch Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB zu beseitigen.

Landschaftsplan

Der Bebauungsplan Nr. 150/1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“ liegt in seinen Abgrenzungen nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Entsprechende Maßgaben zum Schutz der Landschaft oder Landschaftsteilen oder zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden vor diesem Hintergrund für das Plangebiet nicht getroffen. Das Bebauungsplanverfahren steht nicht im Widerspruch zu den Zielen eines Landschaftsplans.

Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche

Von der Planung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 150/1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“ sind keine der in § 20 (2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgeführten Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturpark, Naturdenkmal oder geschützter Landschaftsbestandteile) berührt. Ebenso werden Natura 2000 Gebiete – Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete – von der Planung nicht beeinträchtigt. Des Weiteren liegen keine Wasserschutzgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 150/1 (weitere Ausführungen zu Fachplanungen siehe Umweltbericht).

² Vgl. aus der ständigen Rechtsprechung z.B. das die Stadt Coesfeld betreffende Urteil: OVG NRW, Urteil vom 26 Juni 2014 – 7 D 68/12.NE –, Rn. 35, juris.

4. Bestandsbeschreibung

Zur Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 150/1 war es notwendig, eine Bestandsaufnahme der Nutzungen im Plangebiet durchzuführen. Denn erst auf Grundlage der Bestandserfassung kann insbesondere die Art der baulichen Nutzung bestimmt werden, die festgesetzt werden soll.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung in den Bebauungsplänen regelt, welche Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel etc.) in den unterschiedlichen Bereichen zulässig sind und hat damit weitreichende Konsequenzen für die betroffenen Eigentümer. Es ist daher wichtig zu wissen welche Nutzungen aktuell im Bestand vorhanden sind, um Festsetzungen treffen zu können, die sich am Bestand orientieren.

Es wurde daher eine umfassende Bestandsaufnahme durchgeführt: für jedes Gebäude im Plangebiet wurden die vorhandenen Nutzungen in den unterschiedlichen Geschossen erfasst. Solch eine Bestandserfassung wurde nicht nur für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 150/1 durchgeführt. Im Rahmen der Entwicklung eines informellen Nutzungskonzeptes wurde zusätzlich eine entsprechende Bestandserfassung für die gesamte Innenstadt von Coesfeld durchgeführt. Denn aufbauend auf diesem informellen Nutzungskonzept (am 28.06.2016 im Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen vorgestellt und dem Rat der Stadt Coesfeld am 07.07.2016 zur Kenntnisnahme vorgelegt) sollen die Bebauungspläne in der Innenstadt von Coesfeld überarbeitet werden.

Die Erfassung der Nutzungen im Plangebiet erfolgte durch mehrere Ortsbegehungen, in der die Nutzungen erfasst wurden. Dabei wurden die Gebäude nicht von innen begutachtet, sondern die Nutzungen von außen mit Hilfe von Klingelschildern etc. ermittelt oder die Nutzungen mittels der Bauakten bzw. Baugenehmigungen bestimmt. Neben den Gebäuden wurden auch die anderweitigen Nutzungen (wie der Parkplatz an der Davidstraße, die Berkel etc.) im Plangebiet erfasst.

Mit Hilfe dieser Bestandserfassung war es möglich, einen Bebauungsplan zu entwickeln, der die Nutzungen im Bestand berücksichtigt. Das heißt jedoch nicht, dass der neue Bebauungsplan 150/1 den Bestand nur wiedergibt und sichert. Er macht auch Zielaussagen und Festsetzungen dazu, wie sich die Art der baulichen Nutzung zukünftig entwickeln soll – unter Berücksichtigung des Bestands.

Im Folgenden wird das Ergebnis der Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen beschrieben. Dabei werden die unterschiedlichen Bereiche im Plangebiet einzeln aufgeführt.

Ehemaliges Postgebäude an der Kupferstraße

Aktuell befindet sich auf dem ehemaligen Postgrundstück an der Davidstraße / Kupferstraße / Poststraße (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 28, Flurstück 390) ein leerstehendes überwiegend dreigeschossiges Gebäude, das früher durch die Post genutzt wurde. Das Grundstück liegt auf drei Seiten an städtischen Erschließungsstraßen (Kupferstraße, Poststraße, Davidstraße), die teils als Fußgängerzone ausgebaut sind (Kupferstraße, Poststraße).

Abbildung 2: ehemaliges Postgebäude



Für das Grundstück existierten bereits konkrete Entwicklungsabsichten, die mit der Verwaltung und Politik (am 18.07.2013 im Rat der Stadt Coesfeld beschlossen, siehe Beschlussvorlage 132/2013) abgestimmt und soweit fortgeschritten waren, dass bereits eine Baugenehmigung für das Neubaufvorhaben „Berkelhaus“ erteilt wurde (näheres hierzu siehe Städtebauliche Konzeption, Kapitel 5).

Der Eigentümer hat inzwischen erklärt, dass er diese Entwicklungsabsichten nur noch in modifizierter Form weiterverfolgt. So ist nun der Erhalt und Umbau des dreigeschossigen Bestandsgebäudes an der Kupferstraße vorgesehen. Der Anlieferungshof sollte ggf. nur noch eingeschossig überbaut werden, statt der bisher vorgesehenen dreigeschossigen Bebauung. Daraus ergibt sich ein Steuerungsbedarf hinsichtlich der zulässigen Geschossigkeit an diesem Standort (s. Kap. 5 u. Kap. 6.2.1).

Weitere Nutzungen an der Kupferstraße

An der Kupferstraße befinden sich in dem Bereich zwischen der Davidstraße und dem Gerichtsring das dreigeschossige Volksbankgebäude (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 28, Flurstück 364, s. Abb. 3) sowie zwei Wohn- und Geschäftshäuser (Kupferstraße 20 / 20a sowie Kupferstraße 18, s. Abb. 4) mit jeweils 3 Nutzungsgeschossen. Im Erdgeschoss der beiden Wohn- und Geschäftshäuser an der Kupferstraße 20/ 20a u. 18 befinden sich zzt. Einzelhandels- / nicht störende Gewerbebetriebe (by H. Wünsch / Fußpflege etc., Streiflichter, Foto Henschel) und in den Obergeschossen sind sowohl Gewerbe- (Büronutzung) als auch Wohnnutzungen angesiedelt.

Im rückwärtigen Bereich des Volksbankgebäudes befinden sich private Stellplätze, die direkt an den öffentlichen Parkplatz an der Davidstraße angrenzen. Im rückwärtigen Bereich der Gebäude Kupferstr. 20 / 20a sowie Kupferstraße 18 befinden sich mehrere Garagen, die über die Davidstraße (Zu- / Abfahrt zum Grundstück) erschlossen sind.

Abb. 3: Volksbankgebäude



Abb. 4: Gebäude Kupferstraße 20/20a u. 18



Nutzungen an der Davidstraße (Parkplatz & unbebaute Fläche)

Die Davidstraße ist als städtische Erschließungsstraße als Tempo 30-Zone mit Geh- und Radwegen ausgebaut. Westlich an der Davidstraße liegt ein öffentlicher Parkplatz (s. Abb. 5), der von der Davidstraße bis hin zu dem Fluss „Berkel“ reicht.

Abbildung 5: Öffentlicher Parkplatz an der Davidstraße



Abbildung 6: unbebautes privates Grundstück nördlich vom Parkplatz an der Davidstraße



Das Grundstück (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 28, Flurstücke 297, 298) direkt nördlich angrenzend an den öffentlichen Parkplatz ist nicht bebaut und befindet sich im privaten Eigentum. Die Fläche ist versiegelt – keine Grünflächen o.ä. vorhanden – und wird zurzeit nicht genutzt (s. Abb. 6). Im Rahmen der Neuplanung des öffentlichen Parkplatzes soll diese Fläche in den öffentlichen Parkplatz mit einbezogen werden.

Nutzungen an der Süringstraße

An der Einmündung Süringstraße / Davidstraße (Süringstraße 25-29, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 28, Flurstück 391) befindet sich ein neues Wohn- und Geschäftshaus, die sogenannte „Berkelresidenz“ (s. Abb. 7; Neubau, Genehmigungsverfahren war am 03.09.2015 abgeschlossen). Im Erdgeschoss ist hier nicht störendes Gewerbe und in den Obergeschossen Wohnnutzung angesiedelt (insgesamt 4 Nutzungsgeschosse).

Abbildung 7: Berkelresidenz (Süringstraße 25-29)



An der Einmündung Süringstraße / Davidstraße (Süringstraße 33, s. Abb. 8) in Richtung Gerichtsring befindet sich ein dreigeschossiges Geschäftshaus, in dem aktuell ausschließlich nicht störende Gewerbebetriebe (Sonnenstudio & Stadtanzeiger) angesiedelt sind.

Abbildung 8: Süringstraße 33



Abbildung 9: Süringstraße 35-37



Direkt angrenzend ist, in geschlossener Bauweise, ein Wohn- und Geschäftshaus (Süringstraße 35-37, s. Abb. 9) errichtet worden. Zurzeit befinden sich in dem dreigeschossigen Gebäude an der Süringstraße 35-37 ein nicht störender Gewerbebetrieb (Fahrschule im Erdgeschoss), eine Anlage für soziale Zwecke (Sozialdienst Kath. Frauen e.V. im 1. OG.) sowie Wohnungen (im 1. OG. & im Dachgeschoss).

Daran anknüpfend – mit einem Versatz der Bauflucht von ca. 2-3 m nach hinten – steht ein viergeschossiges Flachdachgebäude an der Süringstraße 39 (s. Abb. 10). Hierbei handelt es sich aktuell um ein reines Geschäftshaus, in dem keine Wohnungen vorzufinden sind. Im rückwärtigen von der Süringstraße 39 abgewandten Bereich wurde ein 1-geschossiger Flachdachanbau sowie ein Gebäude mit einem Vollgeschoss (plus 2 Nutzungsebenen im Dachgeschoss) und einem Satteldach errichtet (angrenzend zum Hinterhof der Süringstraße 35-37). Hier sind im Erdgeschoss gewerbliche (Lager-) Flächen angesiedelt.

Abbildung 10: Süringstraße 39



Abbildung 11: Süringstraße 41



Daneben im Bereich Süringstraße / Gerichtsring liegt die Süringstraße 41 (s. Abb. 11). Hier befindet sich ein zweigeschossiges Wohngebäude, das im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 6 als Anlage, die dem Denkmalschutz dient, festgesetzt war. Eine Eintragung des Gebäudes an der Süringstraße 41 in die Denkmalliste der Stadt Coesfeld ist bisher jedoch nicht erfolgt. Der Denkmalwert des Gebäudes Süringstraße 41 wird von der Unteren Denkmalbehörde (in Benehmen mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe) im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens geprüft. Abhängig von dem Prüfergebnis könnte eine Eintragung des Gebäudes in die Denkmalliste der Stadt Coesfeld erfolgen.

Nutzungen am Gerichtsring

Direkt an das Gebäude der Süringstraße 41 wurden zwei Wohnhäuser (Gerichtsring 14a und 14b) gebaut. Neben diesen zweigeschossigen Wohnhäusern am Gerichtsring 14 a und 14b (s. Abb. 12) befindet sich eine größere private Frei- / Grünfläche (ca. 870 m²), die ggf. noch bebaut werden könnte.

Abbildung 12: Gerichtsring 14a / 14 b



Zentrale Nutzungen angrenzend zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Coesfeld und gehört zur Coesfelder Innenstadt. Entsprechend sind angrenzend zum Plangebiet in den Erdgeschosslagen überwiegend Einzelhandelnutzungen zu finden. Direkt östlich angrenzend an der Poststraße befindet sich die Kupferpassage, in der mehrere größere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt sind. Auch südlich vom Plangebiet an der Kupferstraße und nördlich an der Süringstraße befinden sich innenstadtypische Nutzungen (überwiegend Einzelhandelsbetriebe, nicht störende Gewerbetriebe u. Wohnnutzung).

Höhen der Gebäude im Plangebiet

Eine Ermittlung der Höhen der Bestandsgebäude im Plangebiet wurde durchgeführt, um bei Festsetzungen von Gebäudehöhen die tatsächlich vorliegenden Gebäudehöhen berücksichtigen zu können. Deshalb wurden die Gebäudehöhen (First- / Traufhöhen sowie bei Flachdächern die Oberkante der Gebäudehöhe) im Plangebiet durch einen öffentlich-bestellten Vermesser bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in Metern

ermittelt (siehe Anlage Höhenplan³, näheres zu Höhenfestsetzungen siehe Kapitel 6.2).

Der Fluss die „Berkel“ im Plangebiet

Durch das Plangebiet fließt der Fluss die Berkel. Der Berkelabschnitt im Teilbereich Davidstraße erstreckt sich von der Kupferpassage bis zum Gerichtsring. Die Berkel fließt hier im Betonbett und ist beiderseits eingemauert (s. Abb. 13).

Abbildung 13: Berkelabschnitt zwischen Davidstraße und Gerichtsring



Ermittlung der privaten Belange im Plangebiet

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden zusätzlich zur Bestandsaufnahme und zur gesetzlich vorgeschriebenen Öffentlichkeitsbeteiligung Gespräche mit den Eigentümern im Plangebiet geführt, damit sichergestellt ist, dass bei der Planung auch die privaten Belange der Eigentümer ermittelt und abgewogen werden.

Keine Erweiterungsabsichten von bestehenden Betrieben bekannt

Erweiterungsabsichten von im Plangebiet bestehenden Betrieben sind der Verwaltung nicht bekannt, daher sind diesbezüglich aktuell bestandsschutzsichernde Regelungen nicht erforderlich. Sollten bestehende Betriebe im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Erweiterungsabsichten äußern, werden diese im Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

³ Einsichtnahme in den Höhenplan ist bei der Stadtverwaltung Coesfeld, Markt 8, Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung, Verkehr – während der Dienststunden montags bis freitags von 8.00 Uhr bis 12.30 Uhr, donnerstags 8.00 bis 18.00 Uhr möglich.

5. Städtebauliche Konzeption

Im Folgenden wird die städtebauliche Konzeption vorgestellt, die zusammen mit den in Kapitel 1 beschriebenen städtebaulichen Zielen der Planung des Bebauungsplans Nr. 150/1 zugrunde liegt.

Berücksichtigung der Empfehlungen des Gestaltungsbeirats

In seiner Sitzung am 13.02.2017 hat sich der Gestaltungsbeirat der Stadt Coesfeld mit dem Planungsgebiet befasst und über planungsrechtliche Vorgaben für den Planungsbereich – insbesondere zu überbaubare Grundstückflächen und Gebäudehöhen – gemeinsam mit der Verwaltung diskutiert und beraten. Die dargelegten Zielsetzungen und Empfehlungen des Gestaltungsbeirates werden aufgegriffen und der Entwurf des Bebauungsplans wird entsprechend ausgestaltet. Unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Gestaltungsbeirats wurde folgende städtebauliche Leitvorstellung zur Entwicklung des Planungsgebietes entwickelt.

Städtebauliche Leitvorstellung

Grundsätzliche städtebauliche Leitvorstellung ist es eine durchgängige dreigeschossige Bebauung (plus Dachgeschoss, insgesamt vier Nutzungsgeschosse) entlang der Straßen im Planungsgebiet zu ermöglichen. Damit wird in mehreren Bereichen des Planungsgebietes (mit einer zweigeschossigen Bestandsbebauung) eine Aufstockung um ein weiteres Geschoss zugelassen. Hiermit soll den Eigentümern die Möglichkeit gegeben werden mehr Nutzfläche (z.B. für Wohnnutzung oder gewerbliche Nutzungen) im Planungsgebiet zu schaffen. So soll die Innenentwicklung von Coesfeld gefördert und ein Beitrag zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung geleistet werden. Im Folgenden werden die städtebaulichen Vorgaben für die unterschiedlichen Standorte im Planungsgebiet erläutert.

Standort der ehemaligen Post

Der Bebauungsplan Nr. 150/1 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Standortes der ehemaligen Post an der Davidstraße / Kupferstraße / Poststraße schaffen. Denn das Grundstück soll nicht mehr – wie im alten Bebauungsplan Nr. 6 festgesetzt – als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Post entwickelt werden.

Das ca. 2.640 m² große Grundstück der ehemaligen Post ist aktuell die einzige größere zusammenhängende Fläche, auf der eine bauliche Entwicklung – insb. von großflächigem Einzelhandel – in der Coesfelder Innenstadt zu erwarten bzw. noch möglich ist. Daher weist diese Fläche eine besondere Potenziallage auf, die eine städtebauliche Steuerung erforderlich macht.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 150/1 handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der potentiellen Investoren einen gewissen Spielraum bei der Entwicklung des Standortes der ehemaligen Post bieten soll, um ggf. langfristigen Leerstand hier zu verhindern. Daher soll hier ein Kerngebiet festgesetzt werden, dass die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel ermöglicht und gleichzeitig die Ansiedlung weiterer Nutzungen im Sinne des § 7 BauNVO (wie z.B. Geschäfts-, Bürogebäude oder nicht störende Gewerbebetriebe) möglich macht.

An dem Standort der ehemaligen Post sollen jedoch im Erdgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe, Zentrale Einrichtungen der Wirtschaft (wie z.B. Banken), Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sein, damit nicht durch andere Nutzungen „tote Zonen“ entstehen, die den Zusammenhang der Einkaufsstraßen in Coesfeld unterbrechen und den Kundenstrom an der Kupferstraße (eine zentrale Fußgänger-Einkaufsstraße in der Coesfelder Innenstadt) abreißen lassen. Weiterhin sollen hierdurch die Erdgeschosszonen an der Kupferstraße und der Poststraße in ihrer Attraktivität erhalten bzw. gesteigert werden und ein Trading down Effekt (u.a. durch eine zu geringe Besucherfrequenz) der Kupferstraße vermieden werden.

Das hat zur Folge, dass alle übrigen Nutzungen, die gemäß § 7 BauNVO im Kerngebiet zulässig wären (wie z.B. Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude, Vergnügungsstätten, sonstige nicht wesentliche störende Gewerbebetriebe, Wohnungen, Tankstellen, Parkhäuser etc.) im Erdgeschoss an dem Standort der ehemaligen Post nicht zulässig sind.

Die Festsetzung, dass am Standort der ehemaligen Post im Erdgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe, Zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und Schank- und Speisewirtschaften, und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sind, soll zudem zur Umsetzung des vom Rat der Stadt Coesfeld (am 14.04.2011) beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beitragen.

Denn gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept zeichnet sich der Bereich der ehemaligen Post *„durch die optimale Lage zur weiteren Stärkung des Innenstadtzentrums aus. Durch einen neuen Impuls können sich starke Angebote weiter an der Kupferstraße bündeln. Des Weiteren reicht die Flächengröße des Postgeländes aus, um neuartige Magneten anzusiedeln, da hier ausreichend Fläche für mittelgroße und großflächige Betriebsformen (ab 400 m² Verkaufsfläche) gegeben ist. Als Nutzungsoption bietet sich vorwiegend die Nutzung durch Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten an. Insbesondere Fachgeschäfte und Fachmärkte mit zentrenrelevanten Leitsortimenten wie z. B. Sportartikel sowie ein Mix aus klein- und großflächigen Läden werden hier fachgutachterlicherseits empfohlen. Optional ist auch die Ansiedlung eines Dienstleistungszentrums zu prüfen⁴“* (Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Coesfeld, 2011, S. 103).

Des Weiteren existierten für das Grundstück bereits konkrete Entwicklungsabsichten, die mit der Verwaltung und Politik (am 18.07.2013 im Rat der Stadt Coesfeld beschlossen, siehe Beschlussvorlage 132/2013) abgestimmt und soweit fortgeschritten waren, dass bereits eine Baugenehmigung für das Neubaufvorhaben erteilt wurde (Baugenehmigung am 22.01.2015 dem Eigentümer zugegangen). Es war geplant an diesem Standort das sogenannte Einkaufszentrum „Berkelhaus“ (ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Einzelhandel im EG und 1.OG und Wohnungen im 2.OG) neu zu errichten.

Der Investor hat jedoch bisher von der Baugenehmigung keinen Gebrauch gemacht und der Verwaltung mitgeteilt, dass eine Umsetzung des Bauvorhabens in der genehmigten Form durch ihn aktuell nicht mehr geplant ist. Da die bisher beabsichtigte Bebauung eine sehr gute Perspektive für die Entwicklung des Quartieres bietet, soll der Bebauungsplan weiterhin so ausgestaltet werden, dass die Umsetzung des Bauvorhabens entsprechend der erteilten Genehmigung oder vergleichbar möglich bleibt.

Auf der anderen Seite muss erwogen werden Mindesthöhen oder eine Mindestzahl an Geschossen festzusetzen. Denn eine nur eingeschossige Bebauung entspricht nicht den grundlegenden städtebaulichen Zielen, die hier eine höhere Nutzungsdichte und eine entsprechend städtebaulich wirksame Baumasse erfordern. Denn bei diesem Standort handelt es sich um eine der wenigen größeren Potentialflächen in zentraler

⁴ Die Ansiedlung von einem reinen Dienstleistungszentrum mit nicht störendem Gewerbe im Erdgeschoss wird aufgrund der aufgeführten Gründe hier nicht angestrebt.

Innenstadtlage. Die Höhenvorgaben sollen so gewählt werden, dass sich neue Bauvorhaben in die Umgebung einfügen und eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung in diesem Bereich zustande kommt.

Umsetzung der Berkelpromenade und des Parkplatzes an der Davidstraße

Zur Umsetzung der Berkelpromenade ist es notwendig, dass die entsprechenden Flächen südlich der Berkel zwischen Davidstraße und Gerichtsring in das Eigentum der Stadt Coesfeld übergehen, um den zukünftigen öffentlichen Fuß- und Radweg hier zu sichern. Kurz- und mittelfristig werden in diesem Stadtbereich öffentliche Stellplätze insbesondere für Kurzzeitparker benötigt. Daher soll der Parkplatz an der Davidstraße um die zurzeit ungenutzte private Fläche nördlich angrenzend zum bestehenden Parkplatz (zwischen Berkel und Davidstraße) erweitert werden. Ob der Stellplatzbedarf auch langfristig gegeben sein wird, lässt sich heute nur schwer abschätzen. Daher soll die heute auf der Erweiterungsfläche bestehende Baufläche mit Ausweisung als Kerngebiet (MK-Gebiet) beibehalten werden. Sie ermöglicht einerseits die Errichtung des Parkplatzes, langfristig als Alternative aber auch eine bauliche Nutzung durch den Eigentümer. Die konkrete Steuerung der Nutzung erfolgt durch privatrechtliche Vereinbarung mit dem Eigentümer. Wichtig ist in diesem Zusammenhang ein guter Zuschnitt der Bauflächen. Mit dem Bebauungsplan soll die Bebaubarkeit der Grundstücke und deren Zuschnitt deutlich verbessert werden. Der bessere Zuschnitt ermöglicht auch den Verzicht auf die sehr differenzierten Festsetzungen (Baugrenzen, Baulinien) des bisherigen Bebauungsplans und eine höhere Ausnutzung.

Im Rahmen des Regionale Projektes „UrbaneBERKEL“ wird ein Städtebaulicher Entwurf zur Umsetzung der „Berkelpromenade“ sowie zur Weiterentwicklung des Parkplatzes an der Davidstraße entwickelt. Der Bebauungsplan 150/1 soll – i.V.m. vertraglichen Regelungen – die Voraussetzungen zur Umsetzung dieses Entwurfes schaffen. Entsprechend wird aufbauend auf diesem Städtebaulichen Entwurf der Bebauungsplan Nr. 150/1 entwickelt – wobei der B-Plan und der Städtebauliche Entwurf in den Details nicht deckungsgleich sein müssen, weil die konkrete Umsetzung der Planung erst im Rahmen der Ausbauplanung erfolgt.

Planungen im Bereich Süringstraße zwischen Gerichtsring und Davidstraße

Im Bereich an der Süringstraße zwischen Gerichtsring und Davidstraße (Grundstücke Süringstraße 25-29, 33, 35-37, 39 und 41) sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans die aktuell in der Örtlichkeit vorhandenen Bebauungsstrukturen berücksichtigen, um die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern. Gleichzeitig sollen Festsetzungen getroffen werden, die eine Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils bzw. Plangebietes ermöglicht (siehe Ziel 4).

In dem zzt. sehr heterogenen Straßenraum der westlichen Süringstraße (Bereich Süringstraße 33, 35-37 und 39) ist eine Aufstockung der Bestandsgebäude (Süringstraße 33, 35-37) um 1 Geschoss auf eine dreigeschossige Bebauung sinnvoll. Vorbild für eine mögliche Höhenentwicklung in diesem Bereich könnte der Neubau der Berkelresidenz (an der Süringstraße 25-29) sein. Entsprechend soll für den Bereich an der Süringstraße (Süringstraße 33, 35-37 und 39) die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von ca. 10 m und einer maximalen Firsthöhe von ca. 16 m sowie die Festsetzung von zwingend 3 Vollgeschossen gelten.

Des Weiteren soll an der Süringstraße 39, unabhängig vom Bestandsschutz des zzt. viergeschossigen Flachdachgebäudes, ein dreigeschossiges Gebäude mit Satteldach entwickelt werden. In diesem Zusammenhang soll im Bereich der Kreuzung Süringstraße / Gerichtsring bzw. im Eingangsbereich der Süringstraße (Süringstraße 39) die Baugrenze in Richtung Gerichtsring, unter Aufnahme bestehender Gebäudefluchten verschoben werden. Um den Charakter als Eingangsbereich zur Süringstraße zu stärken, sollte an der Kreuzung Süringstraße / Gerichtsring ein repräsentativer Kopfbau entstehen. Dabei sollte das Gebäude Süringstraße 41 in die Gestaltung des Kopfbaus mit einbezogen werden, damit sichergestellt ist, dass dieses erhaltenswerte Gebäude in der Wahrnehmung des Raumes präsent bleibt.

Planungen im Bereich Kupferstraße zwischen Gerichtsring und Davidstraße

Auch im Bereich der Kupferstraße zwischen Gerichtsring und Davidstraße sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans die aktuell in der Örtlichkeit vorhandenen Bebauungsstrukturen berücksichtigen, um die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern. Gleichzeitig sollen Festsetzungen getroffen werden, die eine Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils bzw. Plangebietes ermöglicht (siehe Ziel 4).

Auch im Bereich an der Kupferstraße zwischen Gerichtsring und Davidstraße (Grundstück der Volksbank an der Kupferstr. 24/28 sowie die angrenzenden Grundstücke Kupferstr. 20, 20a und 18) ist wegen der heterogenen Bebauung eine dreigeschossige Bebauung (1 Geschoss mehr als aktuell an der Kupferstraße 20, 20a, 18) vorstellbar. Hier sollten unter Beachtung der Bestandshöhen der Gebäude (wie z.B. von der Volksbank) ähnliche Höhenfestsetzungen wie an der Süringstraße getroffen werden.

Für den Bereich an der Kupferstraße (Kupferstraße 20, 20a und 18) soll generell eine maximale Traufhöhe von ca. 10 m und einer maximalen Firsthöhe von ca. 16 m sowie die Festsetzung von zwingend 3 Vollgeschossen gelten – analog zu den Vorgaben im Bereich an der Süringstraße. Für noch höhere Bestandsgebäude an der Kupferstraße (wie z.B. das Volksbankgebäude) sollen jedoch die Bestandshöhen übernommen werden, um diese planungsrechtlich zu sichern.

Planung Berkel im Bereich der Berkelresidenz

An der Einmündung Süringstraße / Davidstraße (Süringstraße 25-29, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 28, Flurstück 391) befindet sich ein neues Wohn- und Geschäftshaus, die sogenannte „Berkelresidenz“ (Fertigstellung 2016/17). Der Bebauungsplan Nr. 150/1 soll so ausgestaltet werden, dass das Vorhaben Süringstraße 25-29 in seinem Bestand festgesetzt wird.

Im Rahmen des Regionale Projektes „UrbaneBERKEL“ soll der Uferbereich an der Berkelresidenz u.a. mit einer Treppenanlage ausgestattet und in seiner Aufenthaltsqualität gesteigert werden. Hierzu hat die Stadt Coesfeld den Uferbereich an der Berkelresidenz vom privaten Eigentümer erworben. Der alte Bebauungsplan Nr. 6 sieht für den Bereich direkt südlich der Berkelresidenz (Süringstr. 25-29) – ebenso wie für die Berkel hinter den Häusern Süringstraße 15-21 – noch eine Überbaubarkeit der Berkel durch Festsetzung eines Kerngebietes vor. Eine Überbauung dieser Flächen ist nicht mehr geplant, so dass im Rahmen des neuen Bebauungsplans die Berkel hier als (offene) Wasserfläche festgesetzt werden soll. Eine Überbaubarkeit der Berkel wird hier nicht mehr angestrebt, um eine städtebauliche Aufwertung des Bereiches im Rahmen des Regionale Projektes „UrbaneBERKEL“ zu ermöglichen und damit die Berkel wieder zugänglich und erlebbar zu machen.

6. Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation im Plangebiet und der beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung und Konzeption trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

6.1.1 Mischgebiet

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurde eine ausführliche Bestandsaufnahme der Nutzungen im Plangebiet durchgeführt (siehe Kap. 4 Bestandsbeschreibung). Hierbei wurde festgestellt, dass die vorhandene Nutzungsstruktur es erfordert in einigen Teilbereichen des Plangebietes Mischgebiete festzusetzen, um die bestehende Nutzungsstruktur planungsrechtlich zu sichern und das Plangebiet entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und Konzeption (siehe Kap. 1 u. 5) zu entwickeln.

Gemäß § 6 (1) BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ein Mischgebiet liegt dann vor, wenn es sich um eine sowohl qualitativ als auch quantitativ zu verstehende Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe handelt. Dies ist nicht gegeben, sobald eine der beiden Nutzungen übermäßig vertreten ist. Bei der Ausweisung von Mischgebieten ist es entscheidend, dass die Ansiedlung von nicht wesentlich störendem Gewerbe möglich und zu erwarten ist.

Nach dem alten Bebauungsplan Nr. 6 sind in den Bereichen, die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 150/1 als Mischgebiete ausgewiesen werden, noch Kerngebiete festgesetzt.

Die Festsetzung eines Kerngebietes ist jedoch nicht möglich, wenn

- die allgemeine Wohnnutzung gleichberechtigt neben den zentralen Funktionen und Einrichtungen dienenden Nutzungen in allen Gebäuden aller Teilgebiete des gesamten Gebiets steht;
- bei zulässiger mehrgeschossiger Bebauung in der Mehrheit der Geschosse gewohnt wird.⁵

⁵ Beispiele: Unwirksam ist eine Festsetzung, wenn bei zulässiger viergeschossiger Bebauung ab dem ersten Obergeschoss allgemein und überall Wohnen zulässig ist, OVG NRW, Urteil vom 13.11.2009, Az. 10 D 87/07.NE. Vgl. hierzu auch das die Stadt Coesfeld betreffende Urteil des OVG NRW vom 26.06.2014.

Nach Auswertung der Bestandsaufnahme wurde festgestellt, dass die Wohnnutzung in diesen Gebieten, die im Rahmen dieses Bebauungsplans Nr. 150/1 als Mischgebiet festgesetzt werden, zu stark vertreten ist, als dass man noch ein Kerngebiet festlegen kann. Auf Grundlage der Bestandsaufnahme wird für diese Teilbereiche deshalb das Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Einzelhandels- u. Zentrenkonzept⁶ der Stadt Coesfeld wird der Bereich dieser Mischgebiete zudem als Nebenlage (nicht Hauptlage) innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Coesfeld eingestuft, welcher durch seine Kleinteiligkeit geprägt ist (vgl. EZHK 2011, S. 104). Auch deswegen ist eine Ausweisung dieser Flächen als Kerngebiet hier nicht mehr sinnvoll.

Der Bebauungsplan Nr. 150/1 sieht entsprechend für mehrere Teilbereiche (siehe Planzeichnung) die Festsetzung von Mischgebieten vor und enthält folgende textliche Festsetzungen:

1.1 Mischgebiet

- 1.1.1 *Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete die gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) unzulässig.*
- 1.1.2 *Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) unzulässig.*
- 1.1.3 *Gemäß § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 1 (7) Nr. 2 BauNVO ist innerhalb der festgesetzten Mischgebiete mit der Bezeichnung MI 1 und MI 2 im Erdgeschoss eine Wohnnutzung unzulässig.*

Um eine mit dem Charakter des Plangebiets als Teil der Coesfelder Innenstadt vereinbare Nutzungsstruktur innerhalb dieser Flächen zu sichern und mögliche negative Auswirkungen auf die Handelslagen in der Innenstadt zu vermeiden, werden damit die gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) unzulässig.

Begründung Ausschluss Gartenbaubetriebe im Mischgebiet

Gartenbaubetriebe (so denn überhaupt ein verkehrlich geeignetes Grundstück im Plangebiet auszumachen wäre) passen nach ihrer baulichen Struktur, ihrer äußeren

⁶ am 14.04.2011 vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossen

Erscheinung und ihrem Flächenbedarf (für die Lagerung von Gartenbaumaterialien) nicht in die bestehende Nutzungsstruktur (siehe Kap. 4) des Plangebietes. Durch den Ausschluss von Gartenbautrieben in den festgesetzten Mischgebieten wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet. Im Gemeindegebiet der Stadt Coesfeld finden sich ausreichende andere Möglichkeiten für die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben. Das Interesse von möglichen Eigentümern, ggf. Gartenbaubetriebe an diesem Standort anzusiedeln zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen.

Begründung Ausschluss von Tankstellen im Mischgebiet

Tankstellen können nach ihrer baulichen Struktur und ihrem regelmäßigen Außenauftritt nicht zu der gewünschten Sicherung im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellung beitragen. Der Verkehr, den Tankstellen gewollter Maßen anziehen, steht mit den bestehenden Nutzungen in Konflikt. Typischer Weise große Reklametafeln und Tafeln zum Benzinpreisausweis würden sich nicht in die bestehenden Baustrukturen einfügen und das Stadtbild in dieser Eingangslage zur Innenstadt stören. Insbesondere im Bereich der neuen Berkelpromenade (neuer Fuß- und Radweg) wäre eine entsprechende „Störung“ des Stadtbildes nicht im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung. Durch den Ausschluss wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet. Im Gemeindegebiet finden sich ausreichende andere Möglichkeiten für eine Tankstellenansiedlung. Das Interesse von möglichen Eigentümern, ggf. Tankstellen an diesem Standort anzusiedeln zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen.

Begründung Ausschluss von Vergnügungsstätten im Mischgebiet

In Mischgebieten sind im Allgemeinen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Bei Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO handelt es sich um Vergnügungsstätten, die nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

Vergnügungsstätten haben durch die von ihnen verursachten Immissionen und Folgeprozesse (trading-down-Effekte⁷, Lärmbelästigung, Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes z.B. durch auffallende Reklame) eine städtebauliche Relevanz. Typische Vergnügungsstätten sind Nachtbars, Tanzbars, Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, Video-Kabinen, Diskotheken, Spielhallen, Wettbüros, Spielcasinos oder Swingerclubs.

Mit dem geplanten Ausschluss der Vergnügungsstätten in den festgesetzten Mischgebieten (wie auch in den festgesetzten Kerngebieten siehe Kap. 6.1.2) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO soll hier der sogenannte „trading-down-Effekt“ und eine mögliche Verödung des Plangebietes sowie der Coesfelder Innenstadt vermieden werden. Gleichzeitig ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten hier notwendig, um eine mit dem Charakter des Plangebiets vereinbare Nutzungsstruktur (siehe Kap. 4) als Teil der Coesfelder Innenstadt zu sichern und mögliche negative Auswirkungen auf die Handlungslagen in der Innenstadt zu vermeiden.

Generell ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Stadt Coesfeld, trotz dessen Ausschluss an diesem Standort (den hier festgesetzten Mischgebieten und Kerngebieten), weiterhin möglich. Das Interesse von möglichen Eigentümern, ggf. Vergnügungsstätten an diesem Standort anzusiedeln zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen.

Begründung Ausschluss Wohnnutzung im Erdgeschoss in den Bereichen MI 1 u. MI 2

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete mit der Bezeichnung MI 1 und MI 2 ist im Erdgeschoss eine Wohnnutzung unzulässig. Rechtsgrundlage hierfür bildet § 9 Abs. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO. Mit dieser Festsetzung soll die in diesem Bereich der Süringstraße gewachsene Mischstruktur (siehe Bestandsbeschreibung Kap. 4) erhalten werden und eine Verödung dieses Stadtbereiches verhindert werden. Weiterhin ist an diesen Standorten ein Ausschluss der Wohnnutzung im Erdgeschoss erforderlich, um zu verhindern, dass hier „tote Zonen“ entstehen, die den Zusammenhang der Einkaufsstraßen in Coesfeld unterbrechen und den Kundenstrom an der Süringstraße abreißen lassen. Die Zweckbestimmung des Mischgebietes nach § 6 Abs.

⁷ Ein trading-down-Effekt liegt vor, wenn es auf Grund der Verdrängung des traditionellen Einzelhandels und eines Rückgangs der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt durch Spielhallen zu einem Qualitätsverlust von Einkaufsstraßen und Einkaufszonen kommen (vgl. BayVGH vom 15. 10. 2010 Az. 2 B 09.2419 BauR 2011, 1143; vom 24. 3. 2011 Az. 2 B 11.59 BauR 2011, 1785; Brandenburg/Brunner, BauR 2011, 1851/1857; Stühler, BauR 2009, 54/58; Kaldewei BauR 2009, 1227/1228).

1 BauNVO bleibt hiervon unberührt gewahrt. Das Interesse von möglichen Eigentümern, ggf. Wohnungen auch im Erdgeschoss an diesen Standorten errichten zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen.

6.1.2 Kerngebiet

Gemäß § 7 (1) BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Welche Nutzungen im Kerngebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, kann § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entnommen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 150/1 sieht für mehrere Teilbereiche (siehe Planzeichnung) die Festsetzung von Kerngebieten vor und enthält folgende textliche Festsetzung:

1.2 Kerngebiet

- 1.2.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Kerngebiete die gem. § 7 (2) Nr. 2 und 5 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) unzulässig.
- 1.2.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Kerngebiete die gem. § 7 (3) Nr. 1 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässige Nutzung (Tankstellen, die nicht unter § 7(2) Nr. 5 BauNVO fallen) unzulässig.
- 1.2.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 1 (7) BauNVO sind innerhalb des festgesetzten Kerngebietes mit der Bezeichnung MK 1 im Erdgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe, Zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.
- 1.2.4 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 1 (7) Nr. 2 BauNVO ist innerhalb der festgesetzten Kerngebiete mit der Bezeichnung MK 2, MK 3 und MK 4 im Erdgeschoss eine Wohnnutzung unzulässig.

Im Rahmen der Bestandserfassung wurde festgestellt, dass die vorhandene Nutzungsstruktur es erfordert in einigen Teilbereichen des Plangebietes Kerngebiete festzusetzen, um die bestehende Nutzungsstruktur planungsrechtlich zu sichern und das Plangebiet entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und Konzeption zu entwickeln.

Begründung Ausschluss Vergnügungsstätten im Kerngebiet

Die BauNVO unterscheidet zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten. Diese Unterscheidung wurde durch die Rechtsprechung entwickelt⁸. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts⁹ sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten zentrale Dienstleistungsbetriebe mit einem größeren Einzugsbereich und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar oder sollte jedenfalls erreichbar sein. Diese Standortanforderungen und die mit der Nutzung

⁸ BVerwG, Urteil vom 25. November 1983 – 4 C 21/83 -, BauR 1984, 145-148, BVerwG, Beschluss vom 28. Juli 1988 – 4 B 119.88 -, BauR 1988, 693-694, BVerwG, Urteil vom 20. August 1992 – 4 C 57.89 -, ZfBR 1993, 35-36

⁹ BVerwG, Urteil v. 20. August 1992 – 4C 57.89-, ZfBR 1993, 35-36

einhergehenden Immissionen rechtfertigen kerngebietstypische Vergnügungsstätten deshalb nur in Kerngebieten und ausnahmsweise in Gewerbegebieten. Im Umkehrschluss sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten solche, die wesentlich kleiner sind, einen geringen Einzugsbereich aufweisen und vom Störgrad im besonderen Wohngebiet, Dorfgebiet oder Mischgebiet verträglich sind. (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Coesfeld, 2011, Seite 163).

Der Bebauungsplan Nr. 150/1 enthält eine Festsetzung, die Vergnügungsstätten im Kerngebiet ausschließt bzw. für unzulässig erklärt. Damit sind Vergnügungsstätten sowohl in den festgesetzten Mischgebieten als auch in den festgesetzten Kerngebieten hier unzulässig. Die Begründung für den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Kerngebiet ist dieselbe wie bei den Mischgebieten (siehe Kap. 6.1.1). Auch hier soll durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Kerngebiet der sogenannte „trading-down-Effekt“ und eine mögliche Verödung des Plangebietes sowie der Coesfelder Innenstadt vermieden werden. Ebenso ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten hier notwendig, um eine mit dem Charakter des Plangebiets (siehe Bestandserfassung Kap. 4) vereinbare Nutzungsstruktur als Teil der Coesfelder Innenstadt zu sichern und mögliche negative Auswirkungen auf die Handelslagen in der Innenstadt zu vermeiden. Generell ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Stadt Coesfeld, trotz dessen Ausschluss an diesem Standort weiterhin möglich. Das Interesse von möglichen Eigentümern, ggf. Vergnügungsstätten an diesem Standort anzusiedeln zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen.

Begründung Ausschluss von Tankstellen im Kerngebiet

Im Kerngebiet sollen sowohl Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (gem. § 7 (2) Nr. 5 BauNVO) als auch die gem. § 7 (3) Nr. 1 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 5 BauNVO fallen unzulässig sein gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 BauNVO. Die Begründung für den Ausschluss von Tankstellen im Kerngebiet ist dieselbe wie beim Ausschluss von Tankstellen im Mischgebiet (siehe Kap. 6.1.1).

Im Kerngebiet MK 1 sind im Erdgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe, Zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig

Das Kerngebiet mit der Bezeichnung MK 1 bezieht sich auf den Standort der ehemaligen Post an der Davidstraße / Kupferstraße / Poststraße (siehe Planzeichnung). Im Erdgeschoss sind hier nur Einzelhandelsbetriebe, Zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig¹⁰.

Diese Festsetzung soll dazu beitragen das Ziel 1 (Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Standortes der ehemaligen Post) im Sinne der in Kapitel 5 beschriebenen städtebaulichen Konzeption umzusetzen. Eine entsprechende Begründung zur Festsetzung kann Kapitel 5 (S. 16-19) entnommen werden.

Begründung Ausschluss Wohnnutzung im Erdgeschoss in den Bereichen MK 2, MK 3 und MK 4

Innerhalb der festgesetzten Kerngebiete mit der Bezeichnung MK 2, MK 3 und MK 4 ist im Erdgeschoss eine Wohnnutzung unzulässig. Rechtsgrundlage hierfür bilden die §§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO. Diese Festsetzung soll dazu beitragen, dass die in diesem Bereich der Kupferstraße gewachsene Nutzungsstruktur (siehe Bestandsbeschreibung Kap. 4) erhalten und eine Verödung dieses Stadtbereiches verhindert wird. Weiterhin ist an diesen Standorten ein Ausschluss der Wohnnutzung im Erdgeschoss erforderlich, um zu verhindern, dass hier „tote Zonen“ entstehen, die den Zusammenhang der Einkaufsstraßen in Coesfeld unterbrechen und den Kundenstrom an der Kupferstraße sowie der Davidstraße abreißen lassen. Die Zweckbestimmung des Kerngebietes nach § 7 Abs. 1 BauNVO bleibt hiervon unberührt gewahrt. Das Interesse von möglichen Eigentümern, ggf. Wohnungen auch im Erdgeschoss an diesen Standorten errichten wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen.

¹⁰ gemäß Rechtsgrundlagen § 9 Abs.1 Nr. 1 u. § 9 Abs.3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Der Bebauungsplan Nr. 150/1 enthält Festsetzungen zu maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie zur maximalen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen. Weiterhin wurden Geschosszahlen für die unterschiedlichen Bereiche im Plangebiet festgesetzt (siehe Planzeichnung).

Im Hinblick auf die künftig zulässige Baukörperhöhe wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen Baukörperhöhen durchgeführt. So wurden sowohl die konkreten Höhen (Trauf-, Firsthöhen sowie Oberkante baulicher Anlagen) der Baukörper sowie wichtige Geländepunkte (Höhen Bürgersteige, Straßen) im Plangebiet von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur bezogen auf Normalhöhennull (NHN) erfasst (siehe Anlage Höhenplan). Auf dieser Grundlage konnten Höhenfestsetzungen bezogen auf NHN getroffen werden.

Die Höhenfestsetzungen sollen zur Umsetzung der in Kapitel 1 beschriebenen Zielsetzung sowie der in Kapitel 5 beschriebenen Städtebaulichen Konzeption beitragen. Die Höhenfestsetzungen sollen damit sowohl zur Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen beitragen, als auch mehr Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der zulässigen Baukörperhöhen schaffen. Das hierbei zugrundeliegende Konzept berücksichtigt die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates der Stadt Coesfeld (siehe Kap. 5). Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- **Süringstraße**

Höhenfestsetzung im Bereich MI 1 und MI 2

Städtebauliches Leitbild ist es eine dreigeschossige Bebauung (plus Dachgeschoss) entlang der Fußgängerzone und der die Fußgängerzone zuführende Straßen umzusetzen. Für diesen Bereich an der Süringstraße (Süringstraße 25-29, 33, 35-37 und 39) wird daher eine maximale Traufhöhe von ca. 10 m und einer maximalen Firsthöhe von ca. 16 m sowie die Festsetzung von zwingend 3 Vollgeschossen im Bebauungsplan festgesetzt. Ein ähnliches Konzept soll auch an der Kupferstraße umgesetzt werden, um eine nahezu einheitliche Höhenentwicklung des Plangebietes zu gewährleisten. Des Weiteren werden die Festsetzungen so ausgestaltet, dass bei möglichen Neubauten an der Süringstraße 39 anstelle des zzt. viergeschossigen Flachdachgebäudes ein dreigeschossiges Gebäude (mit weiterem Dachgeschoss, Flachdach nicht

zulässig) zulässig wäre. Das bestehende viergeschossige Flachdachgebäude verfügt hiervon ungeachtet über Bestandsschutz.

Damit soll langfristig eine einheitliche Höhenentwicklung der Baukörper an der Süringstraße gesichert werden. Des Weiteren wurden maximale Baukörperhöhen gewählt, die sicherstellen, dass sich neue Baukörper in die Umgebung einfügen. Gleichzeitig sollen die Höhenfestsetzungen den Eigentümern bei der Umsetzung neuer Baukörper ausreichend Entwicklungsspielraum bieten. Im Vergleich zum alten B-Plan Nr. 6 (mit einer maximalen Traufhöhe von 6,8 m) bietet der neue B-Plan Nr. 150/1 (mit einer maximalen Traufhöhe von ca. 10 m) bezogen auf die Höhenentwicklung neuer Gebäude an der Süringstraße mehr Entwicklungsspielraum.

Entsprechend wird für die mit MI 1 gekennzeichneten Bauflächen eine maximale Traufhöhe von 89 m über NHN und eine maximale Firsthöhe von 95 m über NHN festgesetzt. Bezogen auf die Höhenlage der Süringstraße in diesem Bereich von im Mittel ca. 79 m über NHN ist somit von einer maximalen Traufhöhe von ca. 10 m und einer max. Firsthöhe von ca. 16 m auszugehen.

Für die mit MI 2 gekennzeichneten Bauflächen wird eine maximale Traufhöhe von 89,75 m über NHN und eine maximale Firsthöhe von 95,75 m über NHN festgesetzt. Bezogen auf die Höhenlage der Süringstraße in diesem Bereich von im Mittel ca. 79,75 m über NHN ist somit von einer maximalen Traufhöhe von ca. 10 m und einer max. Firsthöhe von ca. 16 m auszugehen.

Höhenfestsetzung im Bereich MI 3 (rückwärtiger Bereich Süringstraße & Gerichtsring 14a/14b)

Die Höhenfestsetzungen in diesem Bereich sollen eine einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude im rückwärtigen Bereich der Süringstraße sowie der Gebäude am Gerichtsring 14a/b sicherstellen, die sich an den Höhen der bestehenden Gebäude orientiert. Hier soll eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung möglich sein, um eine städtebauliche Entwicklung mit einer gewissen Prägung für das Gebiet zu ermöglichen und den Eigentümern ausreichend Spielraum bei der Entwicklung neuer Baukörper zu bieten.

Direkt hinter dem eingeschossigen Flachdachanbau der Süringstraße 39 befindet sich ein eingeschossiges Gebäude (1 Vollgeschoss plus Dachgeschoss mit 2 Nutzungsebenen) mit einem Satteldach (auf dem Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur

28, Flurstück 291) – angrenzend an den Hinterhof der Süringstraße 35-37. Um eine einheitliche Höhenentwicklung in diesem Bereich zu schaffen werden hier dieselben Höhenvorgaben wie am direkt angrenzenden Gebäude des Gerichtsrings 14a/b gemacht. Zukünftig soll hier eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung zulässig sein.

Für die mit MI 3 gekennzeichneten Bauflächen wird, anknüpfend an den eingemessenen Bestandshöhen der Gebäude am Gerichtsring 14 a/b, eine maximale Traufhöhe von 86,75 m über NHN und eine maximale Firsthöhe von 91 m über NHN festgesetzt. Bezogen auf die Höhenlage des Gerichtsrings bzw. des Geländes in diesem Bereich von im Mittel ca. 78,75 m über NHN ist somit von einer maximalen Traufhöhe von ca. 8 m und einer max. Firsthöhe von ca. 12,25 m auszugehen.

Höhenfestsetzung im Bereich MI 4 (Süringstraße 41)

Im Einmündungsbereich Süringstraße / Gerichtsring liegt die Süringstraße 41 (s. Abb. 11, S. 13. Hier befindet sich ein zweigeschossiges Wohngebäude, das im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 6 als Anlage, die dem Denkmalschutz dient, festgesetzt war. Eine Eintragung des Gebäudes an der Süringstraße 41 in die Denkmalliste der Stadt Coesfeld ist bisher jedoch nicht erfolgt. Der Denkmalwert des Gebäudes Süringstraße 41 wird von der Unteren Denkmalbehörde (in Benehmen mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe) geprüft. Abhängig von dem Prüfergebnis könnte eine Eintragung des Gebäudes in die Denkmalliste der Stadt Coesfeld erfolgen.

Deshalb wird die eingemessene Baukörperhöhe des Gebäudes an der Süringstraße 41 übernommen, um das bestehende Gebäude planungsrechtlich zu sichern. Entsprechend wird für die mit MI 4 gekennzeichnete Baufläche eine maximale Traufhöhe von 88,45 m über NHN und eine maximale Firsthöhe von 93 m über NHN festgesetzt. Zur Sicherung des bestehenden Baukörpers werden zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

- **Gerichtsring**

Höhenfestsetzung im Bereich MI 5 (Grundstück Gerichtsring 14)

Auch Höhenfestsetzungen in dem Bereich MI 5 wurden so gewählt, dass eine einheitliche Höhenentwicklung erreicht wird, anknüpfend an die Höhenvorgaben im angrenzenden Bereich MI 3. Auch hier soll eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung möglich sein, um eine städtebauliche Entwicklung mit einer gewissen Prägung für das Gebiet

zu ermöglichen und den Eigentümern ausreichend Spielraum bei der Entwicklung neuer Baukörper zu bieten.

Für die mit MI 5 gekennzeichneten Bauflächen wird, anknüpfend an den eingemessenen Bestandshöhen der Gebäude am Gerichtsring 14 a/b, eine maximale Traufhöhe von 86,75 m über NHN und eine maximale Firsthöhe von 91 m über NHN festgesetzt. Bezogen auf die Höhenlage des Gerichtsrings bzw. des Geländes in diesem Bereich von im Mittel ca. 78,75 m über NHN ist somit von einer maximalen Traufhöhe von ca. 8 m und einer max. Firsthöhe von ca. 12,25 m auszugehen.

- **Kupferstraße**

Höhenfestsetzung im Bereich MK 1 (Standort ehemalige Post)

Für den Standort der ehemaligen Post – mit MK 1 gekennzeichnete Bauflächen - wurden die Höhenvorgaben so gewählt, dass sich neue Baukörper in die Umgebung einfügen und gleichzeitig den Eigentümern ausreichend Spielraum bei der Entwicklung neuer Baukörper bietet.

Für die mit MK 1 gekennzeichneten Bauflächen wird eine Geschossigkeit von mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Denn eine nur eingeschossige Bebauung entspricht – da es sich um eine der wenigen größeren Potentialflächen in der Innenstadt handelt und angesichts der zentralen Lage des Standorts – nicht den grundlegenden städtebaulichen Zielen, die hier eine höhere Nutzungsdichte und eine entsprechend städtebaulich wirksame Baumasse erfordern. Gleichzeitig wird die Anzahl der Geschosse auf drei Vollgeschosse begrenzt, damit sich neue Bauvorhaben in die Umgebung einfügen und keine Fremdkörper entstehen. Von einer Festsetzung von zwingend drei Vollgeschossen wird an diesem Standort ausnahmsweise abgesehen, da es sich hier um eine der wenigen großen innerstädtischen Potentialflächen in der Coesfelder Innenstadt handelt und mögliche neue Bauvorhaben nicht an zu restriktiven Festsetzungen scheitern sollen.

Für die Baukörper wird eine maximale Traufhöhe von 89 m ü. NHN und eine maximale Firsthöhe von 95 m über NHN festgesetzt. Bezogen auf die Höhenlage der Kupferstraße in diesem Bereich von ca. 79 m ü. NHN im Mittel ist somit von einer max. Traufhöhe von ca. 10 m und einer max. Firsthöhe von ca. 16 m auszugehen.

Innerhalb der mit MK 1 gekennzeichneten Bauflächen sind im nördlichen Teilbereich (siehe Planzeichnung) auch Baukörper mit Flachdächern (hier zulässige Dachneigung 0-40°) zulässig. Diese Höhenfestsetzungen sollen hier gelten, weil der Bebauungsplan so ausgestaltet werden soll, dass die Umsetzung des Bauvorhabens gemäß den mit der Stadt Coesfeld abgestimmten Plänen (welche im Gestaltungsbeirat am 11.09.2017 diskutiert und dem Rat der Stadt Coesfeld am 28.09.2017 vorgestellt wurden) des Investors umgesetzt werden kann.

Höhenfestsetzung im Bereich MK 2 (Kupferstraße 20, 20a und 18)

An der Kupferstraße – in dem Bereich zwischen der Davidstraße und dem Gerichtsring – befinden sich neben dem dreigeschossigen Volksbankgebäude (Grundstück Flur 28, Flurstück 364, s. Abb. 3, s. Seite 9) zwei Wohn- und Geschäftshäuser (Kupferstraße 20 / 20a sowie Kupferstraße 18, s. Abb. 4, s. Seite 9), mit jeweils 3 Nutzungsgeschossen.

Auch hier wird für diesen Bereich an der Kupferstraße (Kupferstraße 20, 20a und 18) die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von ca. 10 m und einer maximalen Firsthöhe von ca. 16 m sowie die Festsetzung von zwingend 3 Vollgeschossen festgesetzt – analog zu den Vorgaben im Bereich an der Süringstraße. Hiermit sollen einheitliche maximal Höhen der Gebäude an der Kupferstraße in diesem Bereich gesichert werden.

Entsprechend wird für die mit MK 2 gekennzeichneten Bauflächen entlang der Kupferstraße eine maximale Traufhöhe von 89 m über NHN und eine maximale Firsthöhe von 95 m über NHN festgesetzt. Bezogen auf die Höhenlage der Kupferstraße im Mittel von ca. 79 m über NHN ist somit von einer maximalen Traufhöhe von ca. 10 m und einer max. Firsthöhe von ca. 16 m auszugehen.

Innerhalb der mit MK 2 gekennzeichneten Flächen – dem rückwärtigen Bereich von den Gebäuden Kupferstr. 20 / 20a sowie Kupferstraße 18 – befinden sich zurzeit unbebaute Flächen sowie mehrere Garagen, die über die Davidstraße (Zu- / Abfahrt zum Grundstück) erschlossen sind. Hier soll eine eingeschossige Bebauung mit Flachdach errichtet werden dürfen – ähnlich wie nach dem bisherigen B-Plan Nr. 6. Eine Beschränkung der Baukörperhöhe auf ein Flachdachgeschoss in diesem Bereich, mit der im Folgenden aufgeführten maximalen Baukörperhöhe, soll hier eine städtebauliche Verdichtung im Erdgeschoss ermöglichen.

Für den rückwärtigen Bereich zur Kupferstraße, innerhalb der mit MK 2 gekennzeichneten Bauflächen, wird deshalb als Höchstmaß für die Oberkante der baulichen Anlagen (OK) eine Höhe von 84,3 m über NHN festgesetzt. Bezogen auf die Höhenlage des Geländes in diesem Bereich von ca. 79,3 m über NHN im Mittel ist somit von einer maximalen Baukörperhöhe von ca. 5 m auszugehen.

Höhenfestsetzung im Bereich MK 3 (Bereich Volksbank)

Für den Bereich an der Kupferstraße (Kupferstraße 20, 20a und 18) soll grundsätzlich auch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von ca. 10 m und einer maximalen Firsthöhe von ca. 16 m sowie die Festsetzung von zwingend 3 Vollgeschossen gelten – analog zu den Vorgaben im Bereich an der Süringstraße. Für noch höhere Bestandsgebäude an der Kupferstraße (wie z.B. das Volksbankgebäude) sollen die Gebäudehöhen übernommen werden. Daher orientieren sich die Höhenvorhaben im überwiegenden Bereich des Grundstücks der VR-Bank Westmünsterland (in den mit MK 3 gekennzeichneten Bauflächen) an den Bestandshöhen¹¹ des Bürogebäudes. Denn eine noch höhere Bebauung als die Bestandsbebauung würde sich nicht mehr in die Umgebung einfügen und nicht der städtebaulichen Zielkonzeption entsprechen. Weiterhin sind keine Erweiterungsabsichten hinsichtlich der Gebäudebestands seitens des Eigentümers bekannt, so dass eine Orientierung an den Bestandshöhen im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellung als verhältnismäßig eingestuft wird.

Unter Berücksichtigung der Bestandshöhen des VR-Bank-Gebäudes (mit einer eingemessenen Traufhöhe von 90,31 m am Gerichting und 90,48 m an der Kupferstraße, siehe Anlage Höhenplan) wird für die Bereiche entlang der Kupferstraße und des Gerichtsrings eine einheitliche maximale Traufhöhe von 90,5 m ü. NHN sowie zwingend einzuhaltende drei Vollgeschosse festgesetzt. Hiermit wird sowohl die Bestandsbebauung, als auch eine einheitliche (maximale) Traufhöhenentwicklung in diesem Bereich gesichert. Bezogen auf die Höhenlage der Kupferstraße in diesem Bereich von im Mittel ca. 79,30 m über NHN ist somit von einer maximalen Traufhöhe von ca. 11,20 m auszugehen.

Die maximal zulässigen Baukörperhöhen wurden anknüpfend an den Bestandshöhen des VR-Bank-Gebäudes getroffen: entlang der Kupferstraße ist in einem Teilbereich

¹¹ Die Bestandshöhen wurden mit Hilfe eines vom öffentlich bestellten Vermessers eingemessenen Höhenplans (siehe Anlage) sowie unter Zugrundelegung der Baugenehmigung ermittelt.

eine max. Baukörperhöhe von 92 m und in einem Teilbereich 93,5 m über NHN zulässig. Bezogen auf die Höhenlage der Kupferstraße in diesem Bereich von im Mittel ca. 79,30 m über NHN ist somit von einer maximalen Baukörperhöhe von ca. 12,70 m (bei 92 m ü. NHN) sowie 14,20 m (bei 93,5 m ü. NHN) auszugehen.

Auch im rückwärtigen Bereich des VR-Bank-Grundstückes (Bereich MK 3) orientieren sich die Höhenfestsetzungen an den Höhen des Bestandsgebäudes. Um dem Eigentümer jedoch weiterhin Entwicklungs- bzw. Anbaumöglichkeiten seiner Immobilie zu bieten soll hier im rückwärtigen Bereich zur Kupferstraße eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen möglich sein. Zurzeit liegt nur in einem Teilbereich des Bestandsgebäudes eine zweigeschossige Bebauung mit einer genehmigten Höhe von 86,85 m ü. NHN vor (der übrige Teil ist eingeschossig mit einer genehmigten Höhe von 83,60 m ü. NHN). Im rückwärtigen Bereich des MK 3 sind daher Baukörper mit einer maximalen Baukörperhöhe (Oberkante baulicher Anlagen) von 87 m über NHN zulässig. Bezogen auf die Höhenlage der Kupferstraße in diesem Bereich von im Mittel ca. 79,30 m über NHN ist somit von einer maximalen Baukörperhöhe von ca. 7,70 m auszugehen.

Anknüpfend an die Festsetzung im rückwärtigen Bereich des MK 2 soll eine eingeschossige Flachdachbebauung mit einer max. Baukörperhöhe von 84,3 m über NHN (ca. 5 m Höhe bezogen auf das Gelände) auch im rückwärtigen Bereich des MK 3 möglich sein – analog zu den Vorgaben im rückwärtigen Bereich des MK 2. Da diese Flächen zurzeit un bebaut sind (Stellplätze, Zufahrt zum rückwärtigen Parkplatz der VR-Bank) sind hiermit Erweiterungsmöglichkeiten über den Bestand hinaus möglich.

- **Davidstraße**

Höhenfestsetzung im Bereich MK 4 (ungenutzte Fläche nördlich vom Parkplatz)

Die Höhenfestsetzungen für die zurzeit ungenutzte private Fläche nördlich angrenzend zum bestehenden Parkplatz (zwischen Berkel und Davidstraße) beziehen sich auf die mit MK 4 gekennzeichneten Bauflächen (s. Planzeichnung). Die Höhenfestsetzung für die mit MK 4 gekennzeichneten Bauflächen wird auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt, um sicherzustellen, dass sich potentielle Neubauvorhaben in die umliegende Bebauung einfügen und ein harmonisches Ortsbild gesichert wird.

Für die mit MK 4 gekennzeichneten Bauflächen wird eine maximale Traufhöhe von 88,5 m über NHN und eine maximale Firsthöhe von 94,5 m über NHN festgesetzt. Bezogen auf die Höhenlage der Davidstraße in diesem Bereich von im Mittel 78,5 m

über NHN ist somit von einer maximalen Traufhöhe von ca. 10 m und einer max. Firsthöhe von ca. 16 m auszugehen.

6.2.2 Grundflächenzahl

Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl bzw. GRZ¹² und Geschossflächenzahl bzw. GFZ) können gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Im Bebauungsplan 150/1 wird in den festgesetzten Mischgebieten (MI 1, MI 2, MI 3, MI 5 siehe Planzeichnung) im heutigen Bestand die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO bezogen auf die Grundflächenzahl deutlich überschritten.

Die Überschreitung ist darauf zurückzuführen, dass die gewachsene Nachkriegsbebauung im Bebauungsplan der 1980er Jahre als Kerngebiete mit entsprechend höheren Ausnutzungsgraden (GRZ bis zu 1,0) realitätsnah festgesetzt wurde. Mit dem nun rechtlich erforderlichen Wechsel von Kerngebiet- zur Mischgebiet-Ausweisung soll aber keine Einschränkung der Grundflächenzahl durch den neuen Bebauungsplan Nr. 150/1 erfolgen. Auch aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes und der vorliegenden Bestandssituation soll eine entsprechende Nachverdichtung weiterhin möglich sein. Damit soll zudem das Ziel, der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben, gestärkt werden. Daher werden die GRZ-Werte aus dem alten Bebauungsplan Nr. 6 in diesen neuen B-Plan Nr. 150/1 übernommen:

- MI 1 gekennzeichnete Bereich: GRZ von 1,0
- MI 2 und MI 3 gekennzeichnete Bereich: GRZ von 0,9,
- MI 5 gekennzeichnete Bereich: GRZ von 0,8.

Ausgleich der Überschreitung der Obergrenzen

Der Gesetzgeber verlangt in § 17 Abs. 2 BauNVO, dass eine Überschreitung der Obergrenzen durch Maßnahmen ausgeglichen wird, wenn die Überschreitung nicht durch Umstände bereits ausgeglichen ist. Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (siehe Umweltbericht) wird der notwendige Ausgleich für die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO ermittelt und dargelegt. Mit der Planung wird zudem

¹² Nach § 19 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

entlang der Berkel ein öffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen. Dieser öffentliche Raum trägt zur Kompensation der hohen Dichte auf den Baugrundstücken bei.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Im nachgelagerten Genehmigungsverfahren kann sichergestellt werden, dass eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Planung nicht erfolgen wird (Abstände gem. Bauordnung NRW werden eingehalten).

Auswirkungen auf die Umwelt

Eine Überschreitung der Obergrenze für die Grundflächenzahl ermöglicht eine höhere Versiegelung als es üblicherweise in Mischgebieten vorgesehen wäre. Aufgrund der vorliegenden Bestandssituation, mit einer entsprechend hohen Versiegelung und der innerstädtischen Lage ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl hier weiterhin vertretbar.

Eine Einschränkung des Orts- oder Landschaftsbildes ist aufgrund der vorliegenden Bestandssituation im Plangebiet nicht zu erwarten. Auch andere Öffentliche Belange, die einer Überschreitung entgegenstehen, sind nicht bekannt.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird in den festgesetzten Baufeldern eine geschlossene Bauweise festgesetzt, so dass eine innenstadttypische bauliche Verdichtung umgesetzt werden kann und eine optimale Ausnutzung der Grundstücke erfolgen kann. Hiermit soll u.a. das Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung gefördert werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Teil der Baugrundstücke, auf dem das zulässige Maß der baulichen Nutzung realisiert werden darf; außerhalb dieser Fläche dürfen lediglich Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen errichtet werden, soweit der Bebauungsplan nichts Anderes festsetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen, Baulinien oder Bebauungstiefen festgesetzt und gegenüber den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abgegrenzt.

Um die bestehenden Gebäudefluchten und die einheitliche Gestaltung des Straßensbildes zu sichern, werden entlang der Süringstraße, der Kupferstraße, der Davidstraße und entlang der südlichen Grenze des öffentlichen Parkplatzes an der Davidstraße straßenseitige Baulinien festgesetzt. Im übrigen Bereich des Bebauungsplans werden zum überwiegenden Teil die Baugrenzen aus dem alten B-Plan Nr. 6 (inkl. seiner 3. Änderung) übernommen und damit das bisherige Baukonzept weitergeführt. In einigen Teilbereichen werden die Baugrenzen jedoch angepasst, um in diesen Teilbereichen die Baugrenzen an die heutigen Verhältnisse anzupassen oder den Eigentümern mehr bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Dabei wurde darauf geachtet, dass die Bestandsgebäude innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen und nicht von diesen durchschnitten werden, um mögliche Konflikte mit der Bestandsbebauung zu vermeiden.

Hiermit soll zur Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils bzw. des Planungsgebietes unter Berücksichtigung der heutigen Verhältnisse im Planungsgebiet beigetragen werden. Außerdem soll die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten und einen Beitrag zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung leisten.

Um die Eigentümerbelange in der Planung und Abwägung hier in ausreichendem Maße berücksichtigen zu können, wurden die Eigentümer im Planungsgebiet angeschrieben und am 06.09.2017 zu einem Anhörungs- / Informationstermin eingeladen. Anregungen und Hinweise seitens der Eigentümer sind in die Planung bzw. die Abwägung eingeflossen.

6.4 Grünflächen

Der B-Plan Nr. 150/1 enthält folgende textliche Festsetzung:

3. **GRÜNFLÄCHEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 15, 25 BauGB)
- 3.1 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB als „private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartennutzung“ festgesetzten Flächen sind einheitlich mit standortgerechten Hecken (gem. Pflanzliste A) durchgehend zu bepflanzen. Weiterhin ist diese Fläche mit standortgerechten Bäumen (je 25 m² Pflanzfläche ist 1 Baum gem. Pflanzliste B zu pflanzen) zu bepflanzen.
- Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:
- Pflanzliste A: Hecken – 3xv (dreimal verpflanzt)
- Hainbuche - *Carpinus betulus*
Rotbuche - *Fagus sylvatica*
Liguster – *Ligustrum vulgare*
Eibe – *Taxus baccata*
- Pflanzliste B: Bäume
- Säulen-Eiche – *Quercus robur* ‘Fastigiata’
Winterlinde – *Tilia cordata* ‘Rancho’
- 3.2 Von der Festsetzung Nr. 3.1 darf ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Abweichung städtebaulich begründet ist und sich auf einen untergeordneten Teil (max. 10 % der festgesetzten Fläche) der als „private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartennutzung“ festgesetzten Flächen bezieht.
- 3.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind die mit einem Erhaltungsgebot belegten Grünsubstanzen sowie die zur Anpflanzung belegten Flächen dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
- 3.4 Innerhalb der als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Fuß- und Radweg“ festgesetzten Flächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB mindestens 10 standortgerechte Bäume (gemäß Pflanzliste C) zu pflanzen.
- Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:
- Pflanzliste C: Bäume
- Apfelbaum – *Malus* ‘Evereste’
Apfelbaum – *Malus* ‘Golden Hornet’
Apfelbaum – *Malus* ‘Butterball’
Apfelbaum – *Malus* ‘Sylvestris’

Erläuterung zur Festsetzung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartennutzung

Die räumliche Abgrenzung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartennutzung sind der Planzeichnung des B-Plans Nr. 150/1 zu entnehmen. Sie verlaufen entlang der geplanten Berkelpromenade (Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg) und sollen durch die festgesetzte Bepflanzung zur

städtebaulichen Aufwertung des Bereiches beitragen. Gleichzeitig sollen die privaten Grünflächen eine räumliche und optische Trennung zwischen der geplanten Berkelpromenade und den privaten Grundstücken bewirken. Die räumliche Abgrenzung der privaten Grundstücke zur Berkelpromenade soll durch niedrigwüchsige standortgerechte Hecken gemäß Pflanzliste A gewährleistet werden. Um die umliegende Bebauung städtebaulich zu rahmen und ein ruhiges gleichmäßiges Bild zu erzeugen, sollen niedrigkronige standortgerechte Bäume gemäß Pflanzliste B gepflanzt werden. Bei der Auswahl der Arten ist das sich ändernde Stadtklima und die somit neuen Anforderungen an die Pflanzen berücksichtigt.

Die Bepflanzung soll zudem, im Sinne der privaten Eigentümer, einen Beitrag zur Sicherung der Privatsphäre auf den betroffenen privaten Grundstücken leisten. Weiterhin sollen die privaten Grünflächen hier zur Sicherung des Orts- bzw. Landschaftsbildes entlang der Berkelpromenade beitragen. Von einer Festsetzung als öffentliche Grünfläche wird hier abgesehen, um den Flächenentzug von den privaten Eigentümern möglichst gering zu halten. Ausnahmsweise sollen geringfügige, städtebaulich begründete Abweichungen von der Festsetzung Nr. 3.1 möglich sein, um einen gewissen Spielraum im Rahmen der Umsetzung zu ermöglichen (siehe Festsetzung Nr. 3.2).

Erläuterung der mit einem Erhaltungsgebot belegten Grünsubstanzen

In dem B-Plan Nr. 150/1 werden am Gerichtsring 17 Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Hiermit wird der gutachterlichen Empfehlung aus der artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Anlage) gefolgt und die bestehende Ahorn-Reihe entlang des Gerichtsringes gesichert. Die Erhaltung dieser Bäume ist sowohl aus Sicht des Artenschutzes als auch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, da die Bäume eine räumliche Trennung von Gerichtsring und angrenzendem Weg bewirken und das Ortsbild an dieser Stelle aufwerten.

Weiterhin wird 1 Baum (Ahornblättrige Platane) im Kreuzungsbereich der Kupferstraße und der Poststraße als zu erhaltender Baum festgesetzt. Denn hierbei handelt es sich um einen vergleichsweise großen Baum (Baumhöhe ca. 18 m, Kronenbreite ca. 16 m, Stammumfang ca. 152 cm) der eine umgebungsprägende Wirkung hat.

Erläuterung zur Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen

Nördlich anknüpfend an die bestehende Baumreihe (Ahorn-Reihe) am Gerichtsring werden auf einer öffentlichen Grünfläche 2 Bäume als zu pflanzende Bäume gem. § 9

Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzt. Hiermit soll das Ortsbild der bestehenden Baumreihe (Ahorn-Reihe) am Gerichtsring komplettiert und eine Aufwertung des öffentlichen Raumes erreicht werden. Es ist geplant, dass hier zwei einheimische, standortgerechte Bäume gepflanzt werden sollen. Die konkrete Umsetzung der Pflanzung soll jedoch erst im Rahmen der Ausbauplanung konkretisiert werden. Abweichungen vom festgesetzten Standort bis zu einem Maß von 2 m sind daher ausnahmsweise zulässig.

Weiterhin sind innerhalb der als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Fuß- und Radweg“ festgesetzten Flächen mindestens 10 standortgerechte Bäume zu pflanzen. Mit der hier festgesetzten Bepflanzung soll die geplante Berkelpromenade in seinem städtebaulichen (Orts-)Bild aufgewertet werden. Um eine einheitliche, harmonische städtebauliche Gestaltung der Berkelpromenade zu gewährleisten wurden die hier wahlweise zu pflanzenden Bäume (Apfelbäume gem. Pflanzliste C) in Anlehnung an die Bepflanzung am Wiemannweg (Teilbereich 5 UrbaneBERKEL-Projekt) gewählt. Bei der Auswahl der Arten ist das sich ändernde Stadtklima und die somit neuen Anforderungen an die Pflanzen berücksichtigt. Die Umsetzung der Bepflanzung soll jedoch erst im Rahmen der Ausbauplanung konkretisiert werden.

Erläuterung zur Festsetzung öffentlicher Grünflächen am Gerichtsring

Im westlichen Planungsgebiet werden entlang des Gerichtsringes mehrere öffentliche Grünflächen festgesetzt. Hier wird der Bestand an Grünflächen übernommen, um diesen langfristig als öffentliche Grünflächen zu sichern. Die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünflächen als „Parkanlage“ sowie „Grünfläche als Bestandteil einer Verkehrsanlage“ richtet sich nach dem aktuellen Nutzungszweck der Grünflächen – dieser soll unverändert bestehen bleiben. Bei der als Parkanlage festgesetzte Grünfläche am Gerichtsring (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 28, Flurstück 233) handelt es sich um einen ehemaligen Jüdischen Friedhof, welcher durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche gesichert wird.

Im Bereich direkt vor dem Grundstück Gerichtsring 14 (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 28, Flurstück 179) wird auf die Sicherung der bestehenden Grünstrukturen (ein ca. 4 m breiter und ca. 37 m langer Grünstreifen) verzichtet. Hier wird stattdessen eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um bei einem ggf. möglichen Bauvorhaben auf dem Grundstück des Gerichtsringes 14 eine Zufahrt in diesem Bereich zu ermöglichen.

6.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Innerhalb der im B-Plan Nr. 150/1 als von Bebauung freizuhaltende gekennzeichneten Flächen (siehe Planzeichnung, ein ca. 3 m breiter Uferstreifen nördlich der Berkel) sind Gebäude (aller Art), Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO (mit Ausnahme von Einfriedungen), Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig¹³. Hierdurch soll eine Freihaltung des Uferbereiches nördlich der Berkel gesichert werden, um diesen städtebaulichen wertvollen Uferbereich direkt an der Berkel als Grün- bzw. Freifläche zu erhalten. Eine Freihaltung des Gewässerrandstreifens von baulichen Anlagen ist im Sinne des § 31 Abs. 4 Landeswassergesetz NRW zudem rechtlich erforderlich. Denn nach § 31 (4) LWG NRW gilt:

(4) Der Gewässerrandstreifen ist im Innenbereich nach §§ 30, 34 des Baugesetzbuchs 5 Meter breit. Verboten ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Satz 2 gilt nicht, wenn das Grundstück im Bereich des Gewässerrandstreifens bereits bebaut ist oder dort am 16. Juli 2016 Baurecht bestand.

Daher ist es notwendig in den Teilbereichen des Plangebietes wo kein Gebäude oder Baurecht bereits bestand (wie z.B. auf dem Grundstück Gerichtsring 14) einen Gewässerrandstreifen von 5 m nördlich der Berkel zu sichern. Die Sicherung eines Gewässerrandstreifens ist hier auch im Sinne des Hochwasserschutzes, weil der überwiegende Teil dieser Flächen als Überschwemmungsgebiete (HQ 100) (siehe Umweltbericht, Kap. 2.1.4) ausgewiesen sind.

Außerdem soll die Berkel mit der geplanten Berkelpromenade an diesem städtebaulich bedeutsamen Standort in ihrem Orts- und Landschaftsbild durch bauliche Anlagen nicht gestört werden. Denn mit dem neuem Fuß- und Radweg südlich entlang der Berkel (Berkelpromenade) und der geplanten gestalterischen Aufwertung der Berkel in diesem Bereich wird eine neue wichtige Wegeverbindung geschaffen. Bauliche Anlagen (mit Ausnahme von Einfriedungen) im unmittelbaren Uferbereich (ein ca. 3 m breiter Uferstreifen) nördlich der Berkel würden das Ortsbild stören und nicht im Einklang mit der geplanten städtebaulichen Aufwertung des Bereiches stehen.

Zudem sollte dieser Uferbereich von baulichen Anlagen (mit Ausnahme Einfriedungen) freigehalten werden, um ggf. mögliche Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen der Ber-

¹³ gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO sowie §§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO

kel langfristig auch von der nördlichen Uferseite zu ermöglichen – auch wenn ein Zugang auch von der südlichen Uferseite gegeben ist und dieser vorzugsweise hierfür benutzt werden wird.

Diesen städtebaulichen Zielen sind im Rahmen der Abwägung die privaten Interessen der Eigentümer gegenüberzustellen. Da den Eigentümern in diesem Bereich ausreichend andere Flächen zur Herstellung von baulichen Anlagen zur Verfügung stehen wird diese Festsetzung, unter Berücksichtigung der aufgeführten Gründe, als verhältnismäßig eingestuft.

6.6 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Der B-Plan Nr. 150/1 enthält folgende textliche Festsetzung:

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Teilbereich A

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (Teilbereich A, rote Umgrenzungslinie fungiert zugleich als unterirdische Baugrenze der Tiefgarage) sind oberhalb der Geländeoberfläche Straßenverkehrsflächen festgesetzt und im ersten Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche Stellplätze und Garagen sowie zugehörige Nebeneinrichtungen (Tiefgarage) zulässig.

Teilbereich B

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen mit Ihren Einfahrten (Teilbereich B, rote Umgrenzungslinie fungiert zugleich als unterirdische Baugrenze der Tiefgarage) sind im ersten Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche Stellplätze und Garagen sowie zugehörige Nebeneinrichtungen (Tiefgarage) zulässig.

Erläuterung

Mit der Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) soll die vorhandene private Tiefgarage bzw. die Tiefgarageneinfahrt und –ausfahrt der Kupferpassage (eine Einkaufspassage, die östlich an das Planungsgebiet angrenzt) im Bereich des Planungsgebietes gesichert werden. Die Tiefgarage der Kupferpassage liegt im Kellergeschoss und verläuft über die Ein- / Ausfahrt an der Davidstraße weiter unterhalb der Poststraße (Straßenverkehrsfläche, Höhe der Geländeoberfläche ca. 78,30 m ü. NHN) zum Grundstück der Kupferpassage (die rote Umgrenzungslinie der in der Planzeichnung dargestellten Fläche bildet zugleich die unterirdische Baugrenze der Tiefgarage). Da sich das Grundstück der Kupferpassage (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 28, Flurstück 258) nicht im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 150/1 befindet, erstreckt sich die festgesetzte Tiefgarage nur auf den Teil, der sich innerhalb des Plangebietes befindet. Die bestehende Tiefgarage (inkl. der bestehenden Tiefgaragenzufahrt und –abfahrt an der Davidstraße) der Kupferpassage soll über diese Festsetzung gesichert werden.

6.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 150/1 (durch das Büro WENKER & GESING) erstellt. Diese Schalltechnische Untersuchung ist als Anlage beigefügt und damit Bestandteil der Begründung.

Um eine mit der Eigenart der Bestandsbebauung bzw. der noch unbebauten Bauflächen verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen, wird folgende textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den B-Plan Nr. 150/1 (wie seitens des Gutachtens empfohlen) übernommen:

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1:

Für die gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches *$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$*

Büroräume und Ähnliches *$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$*

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches *$R'_{w,ges} = 40 \text{ dB}$*

Büroräume und Ähnliches *$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$*

Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109-1 nachgewiesen wird, dass z. B. durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz erforderlich sind.

Zudem werden die entsprechenden Lärmpegelbereiche, wie im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung festgelegt (siehe Anlage 10.2 in der Schalltechnischen Untersuchung), in den B-Plan Nr. 150/1 übernommen.

6.8 Gestaltungsfestsetzungen

Der B-Plan Nr. 150/1 liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung für die Innenstadt der Stadt Coesfeld (die zzt. aktuelle Gestaltungssatzung ist am 01.07.2006 in Kraft getreten). Diese enthält Gestaltungsvorgaben für die Coesfelder Innenstadt und ist ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten (ein entsprechender Hinweis wird in den B-Plan Nr. 150/1 aufgenommen).

Einige gestalterische Festsetzungen (wie z.B. Regelungen zu Einfriedungen, Gestaltung von Abfall- / Wertstoffbehältern) werden in der Gestaltungssatzung Innenstadt nicht geregelt, die für die gestalterische Entwicklung des Plangebietes jedoch relevant sind. Daher ist es notwendig, dass einige Gestaltungsfestsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 150/1 aufgenommen werden. Im Folgenden werden die Gestaltungsfestsetzungen des B-Plans Nr. 150/1 aufgeführt und begründet.

6.8.1 Stellung baulicher Anlagen

Der B-Plan Nr. 150/1 enthält folgende textliche Festsetzung:

1. Stellung baulicher Anlagen

Für die Baukörperstellung sind nur die in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 150/1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“ festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Abweichend hiervon können für die Hauptbaukörper bei Eckgrundstücken und untergeordnete Bauteile auch andere Firstrichtungen zugelassen werden, sofern das städtebauliche Bild nicht beeinträchtigt wird. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.

Die festgesetzten Firstrichtungen berücksichtigen den im Bereich des Bebauungsplans Nr. 150/1 vorhandenen Gebäudebestand. Ziel ist es, entsprechend der vorhandenen historischen Bebauungsstruktur entlang der zentralen Straßen im Planungsgebiet (Kupferstraße, Süringstraße, Davidstraße) eine möglichst einheitliche Ausrichtung der Hauptgebäude zu sichern. Dort, wo sich aus dem Bestand keine einheitliche Firstrichtung ableiten lässt, sind trauf- und giebelständige Gebäude zulässig. Da bei Eckgrundstücken besondere Anforderungen an die Positionierung des Gebäudes auf dem Grundstück zu stellen sind, können hier im Einzelfall Abweichungen von der festgesetzten Firstrichtung zugelassen werden. Auch bei untergeordneten Bauteilen kann hiervon ausnahmsweise abgewichen werden. Voraussetzung für eine Abweichung von der festgesetzten Firstrichtung ist jedoch, dass sich der Baukörper insgesamt – in der Summe seiner Gestaltungsmerkmale – in das vorhandene städtebauliche Bild (das

Vorhaben muss sich in die angrenzende Bebauung einfügen und darf das Ortsbild nicht stören) entlang der betroffenen Straßen einfügt.

6.8.2 Außenwandflächen

Der B-Plan Nr. 150/1 enthält folgende textliche Festsetzung:

2. Außenwandflächen

a) Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind einheitlich mit rotem bis braunem Sicht- / Verblendmauerwerk (mit nicht glänzender Oberfläche) in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben (entsprechend RAL Farbregeister „Edition 2010“) auszuführen:

2013 Perlorange

3002 Kaminrot

3003 Rubinrot

3004 Purpurrot

3005 Weinrot

3009 Oxidrot

3011 Braunrot

8004 Kupferbraun

8012 Rotbraun

Bestehende Putzbauten bleiben davon unberührt.

b) Zur Gliederung und Gestaltung einzelner Gebäudeteile dürfen andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von max. 10% der gesamten Außenwandflächen verwandt werden.

Erläuterung

Da die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitgehend bebaut sind, orientieren sich die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Außenwandmaterialien an den Materialien, die bis auf wenige Ausnahmen im Planungsgebiet und in der Coesfelder Innenstadt vorhanden sind und dem historisch gewachsenen Bild der Bebauung (vorwiegend aus den 1950er Jahren) entsprechen. Materialien mit glänzenden Oberflächen werden ausgeschlossen, da diese im Plangebiet nicht vorhanden sind und dem historisch gewachsenen Bild der Bebauung nicht entsprechen.

Um für die Fassadengestaltung die Möglichkeit der Akzentuierung einzelner architektonischer Elemente zu eröffnen, wird festgesetzt, dass für max. 10 % der gesamten

Außenwandflächen auch andere Materialien verwendet werden dürfen. Damit sichern die Festsetzungen eine homogene Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung, die ausreichenden Gestaltungsspielraum für die individuelle Gestaltung der Gebäude bietet.

6.8.3 Dachform

Neben Höhenvorgaben (siehe Kap. 6.2.1) werden Gestaltungsfestsetzungen zur Dachneigung / Dachform gemacht, die der Planzeichnung des B-Plans Nr. 150/1 entnommen werden können. Der B-Plan Nr. 150/1 enthält folgende textliche Festsetzung:

3. Dachformen

Die jeweils zulässigen Dachneigungen sind im Bebauungsplan eingetragen.

Vorgeschriebene Dachform bei geneigten Dächern ist das Satteldach.

Ausnahmen von der Dachform sind im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig,

- um eine bessere Anbindung des Firstes an das Nachbargebäude zu erreichen,*
- an Eckhäusern.*

Erläuterung

Um ein einheitliches Straßenbild im Planungsgebiet zu sichern, werden entlang der Süringstraße, Davidstraße und Kupferstraße Gestaltungsvorgaben hinsichtlich der zulässigen Dachneigung (40-50°) gemacht. Im rückwärtigen Bereich der Süringstraße / Gerichtsring (Bereich MI 3) kann auf die Festsetzung einer Dachneigung verzichtet werden, weil das Straßenbild der Süringstraße und des Gerichtsrings hiervon nicht beeinflusst wird.

Am Gerichtsring in den Bereichen MI 4 und MI 5 ist die Entwicklung von Gebäuden mit einer Dachneigung von 30-50° zulässig. Hiermit wird die Bestandsbebauung in diesem Bereich berücksichtigt und gleichzeitig ausreichend Entwicklungsspielraum hinsichtlich der zulässigen Dachneigung gegeben.

Um die im Planungsgebiet vorhandene und historisch gewachsenen Dachlandschaft zu sichern, wird als vorgeschriebene Dachform das Satteldach festgesetzt – jedoch nur in den Bereich, wo eine Dachneigung festgesetzt ist. Ausnahmen von der Dachform sind in Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig, um eine bessere Anbindung des Firstes an das Nachbargebäude zu erreichen sowie an Eckhäusern. Weiterhin müssen geneigte Dachflächen mindestens zu 2/3 der Gesamtfläche durch einheitliche

Dacheindeckung geschlossen sein. Mit diesen Vorgaben wird eine ausreichende Flexibilität in der Gestaltung der Dächer ermöglicht, ohne die gewünschte homogene Entwicklung der Dachlandschaft im Plangebiet zu gefährden.

6.8.4 Dacheindeckung

Der B-Plan Nr. 150/1 enthält folgende textliche Festsetzung:

4. *Dacheindeckung*

Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in den folgenden Farbtönen (entsprechend RAL Farbbregister „Edition 2010“) einzudecken:

2001 Rotorange

2010 Signalorange

3003 Rubinrot

3009 Oxidrot

3013 Tomatenrot

3016 Korallenrot

8012 Rotbraun

Erläuterung

Die Festsetzung der zulässigen Materialien für die Gestaltung der Dacheindeckung sichert eine farblich homogene Dachlandschaft und entspricht weitgehend den bisher im Rahmen der Gestaltungssatzung Innenstadt geltenden Vorschriften (lediglich eine Konkretisierung der RAL-Farbtöne war erforderlich). Die gewählten Farbtöne orientieren sich an der im Bestand vorhandenen, historisch gewachsenen Dachlandschaft und sollen dazu beitragen, dass eine einheitliche Dachlandschaft im Planungsgebiet und in der Coesfelder Innenstadt gesichert wird.

6.8.5 Dacheinschnitte, Dachaufbauten

Der B-Plan Nr. 150/1 enthält folgende textliche Festsetzung:

5. *Dacheinschnitte, Dachaufbauten*

Dacheinschnitte oder Dachrücksprünge sind auf der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite unzulässig. Die Summe der Dachaufbauten, die zum öffentlichen Straßenraum liegen, darf 60 % der Dachbreite nicht überschreiten.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m Abstand von der seitlichen Giebelwand entfernt sein. Der obere Ansatz der Dachgaube an der Dachfläche muss mindestens 1,50 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes liegen.

Erläuterung

Durch den Ausschluss von Dacheinschnitten oder Dachrücksprüngen auf der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite soll zum öffentlichen Raum eine homogene Dachlandschaft gesichert werden – die sich am vorhandenen, historisch gewachsenen Bestand im Planungsgebiet bzw. in der der Coesfelder Innenstadt orientiert. Aus demselben Grund darf die Summe der Dachaufbauten, die zum öffentlich Straßensraum liegen, 60 Prozent der Dachbreite nicht überschreiten. Diese beiden Regelungen entsprechen den bisher im Rahmen der Gestaltungssatzung Innenstadt geltenden Vorschriften (und wurden unverändert übernommen).

Mit der Festsetzung des erforderlichen Mindestabstandes von 1,50 Meter (m) von Dacheinschnitten und Dachaufbauten von der seitlichen Giebelwand wird sichergestellt, dass diese Elemente in ihrer Wirkung die Dachfläche nicht dominieren und die vorhandene Dachlandschaft in seiner Ausprägung bzw. das Ortsbild stören. Zudem muss der obere Ansatz der Dachgaube an der Dachfläche mindestens 1,50 Meter (m) unterhalb des Firstes liegen. Mit dieser Festsetzung soll eine einheitliche Entwicklung der Dachlandschaft im Planungsgebiet gesichert werden und eine Störung des Ortsbildes bzw. der vorhandenen, gewachsenen Dachlandschaft verhindert werden.

6.8.6 Einfriedungen

Der B-Plan Nr. 150/1 enthält folgende textliche Festsetzung:

6. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Straßen-, Grün- und Wasserflächen im Planungsgebiet sind Einfriedungen nur in Form von heimischen, ortstypischen Hecken zulässig. Zäune oder Mauern sind hier in der Höhe der Einfriedung (Hecke) hinter den Hecken – von den öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar – zulässig. Zur Anpflanzung der Hecken sind nur heimische Arten, wie Rotbuche, Hainbuche, Liguster, Eibe und Feldahorn zu verwenden.

Erläuterung

Die Einfriedung der Grundstücke im Planungsgebiet soll durch heimische, ortstypische Hecken (z.B. Rotbuche, Hainbuche, Liguster, Eibe, Feldahorn) erfolgen. Hinter den Hecken – von den öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar – dürfen auch Zäune oder

Mauern in Höhe der Einfriedung (Hecke) errichtet werden. Hiermit soll das Plangebiet in seiner Gestaltung aufgewertet werden und zum öffentlichen Raum hin ein einheitlicher „grüner Charakter“ entstehen. Insbesondere die Grundstücke im Planungsgebiet nördlich der Berkel, mit der neuen Berkelpromenade auf der gegenüberliegenden Seite südlich der Berkel, soll die Einfriedung der Grundstücke durch Hecken zur Aufwertung des öffentlichen Raumes beitragen und eine Störung des Ortsbildes (z.B. durch hohe Betonmauern o.ä.) verhindert werden.

6.8.7 Abfall- / Wertstoffbehälter

Der B-Plan Nr. 150/1 enthält folgende textliche Festsetzung:

7. Abfall- / Wertstoffbehälter

Abfall- und Wertstoffbehälter sind in Gebäuden oder dauerhaft eingegrünt oder eingehaust auf dem Grundstück so unterzubringen, dass diese von der Erschließungsstraße nicht sichtbar sind.

Erläuterung

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Standorte von Abfall- oder Wertstoffbehältern zu vermeiden, sind diese in Gebäuden (1. Variante), dauerhaft eingegrünt (2. Variante) oder eingehaust (3. Variante) auf dem Grundstück so unterzubringen, dass diese von der Erschließungsstraße nicht sichtbar sind.

7. Erschließung, Verkehrliche Auswirkungen der Planung

7.1 Anbindung an das Straßennetz

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist über die städtischen Erschließungsstraßen (Kupferstraße, Davidstraße, Poststraße, Süringsstraße) und die Kreisstraße K 46 „Gerichtsring“ gesichert. Diese Straßen sind Bestandteile der innerörtlichen Tempo 30-Zone. Die Kupferstraße sowie die Süringsstraße sind an den Gerichtsring und damit an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Zusammen mit der Davidstraße entsteht so eine schleifenförmige Erschließung ausgehend vom Gerichtsring. Hierüber erfolgt die Anfahrt zu den Parkplätzen und –bauten an der Davidstraße. Kupferstraße, Davidstraße und Süringsstraße sind für den motorisierten Verkehr als Einbahnstraße ausgewiesen (Einfahrt über die Kupferstraße, Ausfahrt über die Süringsstraße). Das Plangebiet liegt innerhalb der Coesfelder Innenstadt. Entsprechend sind Teile der Kupferstraße, der Süringsstraße und der Poststraße im östlichen Bereich des Plangebietes als Fußgängerzone ausgebaut und gewidmet.

Geplant ist die Umgestaltung der Davidstraße. Hauptziel ist die städtebauliche Aufwertung des Straßenraumes. Zusätzlich kann durch Aufgabe der heute im Straßenraum vorhandenen Stellplätze die Straßenfläche zugunsten des benachbarten und ebenfalls überplanten öffentlichen Parkplatzes verkleinert werden, so dass dort trotz des Baus der Berkelpromenade annähernd wieder die heute bereits vorhandene Anzahl an Stellplätzen angeboten werden kann. Die Konkretisierung der Umgestaltung erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung.

Zur Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 150/1 wurde eine Verkehrsuntersuchung¹⁴ in Auftrag gegeben, die als Bestandteil der Begründung fungiert. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen (Details können der Verkehrsuntersuchung entnommen werden):

- Insgesamt ist bei Ausnutzung der gemäß B-Planentwurf zulässigen Obergrenzen mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 1.332 Kfz/24h zu rechnen. In der nachmittäglichen Spitzenstunde ist mit einem Mehrverkehrsaufkommen in Höhe von insgesamt 92 Kfz/h (Summe aus Quell und Zielverkehr) zu rechnen.

¹⁴ Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 150/1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“ in Coesfeld (Dezember 2017, Ersteller: Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH)

- Das prognostizierte Verkehrsaufkommen kann an den maßgebenden Knotenpunkten bei geringfügiger Anpassung der Signalsteuerung leistungsfähig und mit einer mindestens ausreichenden Qualität des Verkehrsablaufs (QSV D) abgewickelt werden.
- Als ein Ergebnis der Untersuchung kann festgehalten werden, dass verkehrliche Belange der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 150/1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“ nicht entgegenstehen. Änderungen oder Ergänzungen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 150/1 sind aufgrund der untersuchten verkehrlichen Belange nicht erforderlich.
- Der Nachweis der erforderlichen privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücken ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu führen.
- Insgesamt ist festzustellen, dass die geplante Nutzungsverdichtung im Plangebiet unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten realisierbar ist.

7.2 Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf zum Bebauungsplan Nr. 150/1 wird im Rahmen der Verkehrsuntersuchung¹⁵ ermittelt. Dabei wird der Stellplatzbedarf im gesamten Plangebiet untersucht und jeweils bezogen auf die unterschiedlichen Teilbereiche beschrieben und erläutert.

Teilflächen Mischgebiete

Für die zusätzlich mögliche Wohnnutzung in den als Mischgebiet festgesetzten Gebieten ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 47 Stellplätzen, die nach Möglichkeit im Plangebiet geschaffen werden sollten. Unter Verwendung der standardisierten Tagesganglinien für wohnungsbezogenen Verkehr ergibt sich die höchste Stellplatznachfrage mit 48 Stellplätzen im Zeitraum von 22 bis 23 Uhr. Im Zeitraum der höchsten Gesamtstellplatznachfrage von 10 bis 11 Uhr beträgt die durch die Wohnnutzung ausgelöste Stellplatznachfrage 38 Stellplätze.

Teilfläche MK 1¹⁶

Für die folgenden Nutzergruppen sollen die Stellplätze in der bestehenden Tiefgarage der ehemaligen Post zur Verfügung gestellt werden:

- Beschäftigte des Einzelhandels, der Büros und Praxen und des Fitnessstudios

¹⁵ siehe Verkehrsuntersuchung, Kap. 5.6, Seite 37 ff.

¹⁶ Bereich Standort ehemalige Post, siehe Planzeichnung

- Kunden und Besucher der Büros und Praxen

Für diese Nutzergruppen errechnet sich unter Verwendung der standardisierten Tagesganglinien die höchste Stellplatznachfrage mit 62 Stellplätzen im Zeitraum von 10 bis 11 Uhr. Diese Stellplatznachfrage kann über die bestehende Tiefgarage der ehemaligen Post (Kapazität 65 Stellplätze) befriedigt werden. Ein Stellplatzneubau ist hierfür nicht erforderlich. Die insgesamt durch das Bauvorhaben ausgelöste Stellplatznachfrage liegt mit 138 Stellplätzen hingegen deutlich höher. Die unter Zugrundelegung der aktuellen Planungen¹⁷ (siehe Verkehrsuntersuchung) zusätzlich erforderlichen 76 Stellplätze sind ggf. im Rahmen von Ablöseregulungen außerhalb des Plangebietes zu schaffen (z.B. auf dem Parkplatz an der Mittelstraße).

Teilfläche MK 2¹⁸

Wie in der Verkehrsuntersuchung unter Ziffer 5.2.2 erläutert ist davon auszugehen, dass nur etwa 50 % der erforderlichen Stellplätze im Plangebiet zur Verfügung gestellt werden können. Unter Verwendung der standardisierten Tagesganglinien ergibt sich die höchste Stellplatznachfrage mit 22 Stellplätzen im Zeitraum von 10 bis 11 Uhr. Diese Stellplätze sind im Zusammenhang mit der Nutzungsverdichtung zu schaffen.

Teilfläche MK 3¹⁹

Unter Verwendung der standardisierten Tagesganglinien ergibt sich die höchste Stellplatznachfrage mit 5 Stellplätzen im Zeitraum von 10 bis 11 Uhr. Diese Stellplätze sind im Zusammenhang mit der Nutzungsverdichtung zu schaffen.

Teilfläche MK 4²⁰

Unter Verwendung der standardisierten Tagesganglinien ergibt sich die höchste Stellplatznachfrage mit 56 Stellplätzen im Zeitraum von 10 bis 11 Uhr. Diese Stellplätze sind im Zusammenhang mit der Nutzungsverdichtung zu schaffen

Nähere Aussagen zum Stellplatzbedarf im Plangebiet können der beigefügten Verkehrsuntersuchung²¹ entnommen werden.

¹⁷ Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, so dass sich die Planungen ggf. noch einmal ändern können. Die konkrete Prüfung der erforderlichen Stellplätze erfolgt auf Genehmigungsebene.

¹⁸ Bereich an Kreuzung Kupferstr. / Davidstr., siehe Planzeichnung

¹⁹ Bereich VR-Bank, siehe Planzeichnung

²⁰ Bereich nördlich vom öffentlichen Parkplatz an der Davidstr., siehe Planzeichnung

²¹ Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 150/1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“ in Coesfeld (Dezember 2017, Ersteller: Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH)

7.3 Rad- und Fußwegenetz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Coesfelder Innenstadt. Entsprechend sind Teile der Kupferstraße, der Süringsstraße und der Poststraße im östlichen Bereich des Plangebietes als Fußgängerzone ausgebaut und gewidmet. Diese können auch durch den Radverkehr befahren werden, teilweise allerdings zeitlich eingeschränkt.

Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft die Süringstraße als wichtige Radwegeverbindung. Die Kupferstraße, der Gerichtsring und die Süringstraße bilden wichtige Fußwegeverbindungen. Mit der Berkelpromenade soll eine neue wichtige Rad- und Fußwegeverbindung planungsrechtlich abgesichert werden. Diese wird an das bestehende Rad- und Fußwegenetz angebunden.

7.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Über die am Gerichtsring verkehrenden Buslinien ist das Planungsgebiet an das ÖPNV Netz angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich innerhalb des Plangebietes an der Kreuzung Gerichtsring / Kupferstraße (Fahrtrichtung Norden) bzw. auf der gegenüberliegenden Seite vor dem Haus Gerichtsring 9 (Fahrtrichtung Süden). Weiterhin ist der Coesfelder Hauptbahnhof ca. 400 m (Luftlinie) entfernt. Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist damit gegeben.

8. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Telekommunikation, Gas-, Strom-, Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit den erforderlichen Medien (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze bzw. die vorhandenen Systeme und ist damit grundsätzlich gegeben.

Abwasserentsorgung

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

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung im Plangebiet erfolgt durch das von der Stadt Coesfeld beauftragte Entsorgungsunternehmen.

Löschwasserversorgung

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Nutzungen und Dichte der Bebauung (Kerngebiet / Zahl der Vollgeschosse >1) beträgt die erforderliche Löschwassermenge im Plangebiet gem. DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ Abschnitt 5 i.V.m. Tabelle 1 des z.g. Arbeitsblattes für Kerngebiete (MK) mind. 192 cbm/h und muss für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Die notwendige Löschwassermenge kann gemäß der vertraglichen Vereinbarung der Stadt Coesfeld mit den Stadtwerken aus den vorhandenen Trinkwasserleitungen (u.a. in der David-, Post-, Süring- oder Kupferstraße) zur Verfügung gestellt werden.

9. Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten

Informationen über Altlasten im Plangebiet liegen aktuell nicht vor.

Kampfmittelvorkommen

Grundsätzlich kann eine Beeinflussung des Plangebietes durch Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden, sodass Erdarbeiten mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen sind. Vor Baubeginn ist das Gebiet auf Kampfmittel zu prüfen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 150/1 befindet sich in der Coesfelder Innenstadt und umfasst eine Fläche von ca. 24.060 m². Diese Flächen verteilen sich auf die zukünftigen Nutzungen wie folgt:

Gesamtfläche	24.185 m ²	100 %
Mischgebiet	4.745 m ²	19,6 %
Kerngebiet	7.725 m ²	32 %
Grünflächen (inkl. Flächen für Versorg. anlagen)	1.336 m ²	5,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen	9.863 m ²	40,8 %
Flächen für die Wasserwirtschaft	516 m ²	2,1 %

11. Sonstige Belange / Hinweise

Hinweis auf Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ggf. Einrichtungen von archäologischem Interesse vorliegen. Die LWL–Archäologie für Westfalen (Außenstelle Münster) ist daher in allen nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren, unter Maßgabe des Erfordernisses aus Sicht der Unteren Denkmalbehörde, möglichst frühzeitig zu beteiligen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Der LWL–Archäologie für Westfalen ist vier Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen zu benachrichtigen, um Baustellen begleitende Untersuchungen vorzubereiten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist

der Stadt Coesfeld (der Unteren Denkmalbehörde) und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

Hinweis auf Überflutungsschutz

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Die Stadt haftet nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt hervorgerufen werden. Sie haftet auch nicht für Schäden, die dadurch entstehen, dass die vorgeschriebenen Rückstausicherungen nicht vorhanden sind oder nicht ordnungsgemäß funktionieren (§ 19 Abs. 3 Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld). Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen u.a. auch bei der Schaffung von barrierefreien Zugängen den Überflutungsschutz zu beachten und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Hinweis auf Kampfmittelvorkommen

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn von Bauvorhaben mit Bodeneingriff ist das Grundstück daraufhin zu prüfen.

Hinweis auf Gestaltungssatzung Innenstadt

Die aktuell rechtskräftige Gestaltungssatzung für die Innenstadt der Stadt Coesfeld (zzt. aktuelle Gestaltungssatzung ist am 01.07.2006 in Kraft getreten) ist ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten²².

Hinweis Einsichtnahme Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld eingesehen werden.

²² Da die Gestaltungssatzung Innenstadt aktualisiert werden soll wurde die Planzeichnung nach der Offenlage redaktionell angepasst und die nachrichtliche Übernahme der aktuellen Gestaltungssatzung von der Planzeichnung entfernt.

Hinweise zum Artenschutz

Auf Empfehlung der gutachterlichen artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Anlage) werden folgende Hinweise zum Artenschutz in den B-Plan Nr. 150/1 übernommen:

- Zur Vermeidung der Tötung von Individuen der Fledermausarten sind potenzielle Fledermaus-Quartierbäume unmittelbar vor ihrer Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Falls ein Besatz vorliegt, sind Fällarbeiten erst durchzuführen, wenn die Tiere das Quartier von allein verlassen haben.
- Sollten trotz aller Vorsichtsmaßnahmen während Fällmaßnahmen oder Bauarbeiten Fledermäuse entdeckt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Eine fledermauskundige Person ist hinzuzuziehen, die ggf. verletzte Tiere fachgerecht versorgen kann. Die untere Naturschutzbehörde ist zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Bei Gebäudeumbau- und abbruchvorhaben ist im Baugenehmigungsverfahren die Betroffenheit von Fledermäusen oder Gebäudebrütern durch das jeweilige Vorhaben zu prüfen.

Die die Umgestaltungsmaßnahmen an der Berkel betreffenden Artenschutzbelange sind Gegenstand des wasserrechtlichen Genehmigungs-/Planfeststellungsverfahrens und werden hier abschließend geregelt. In diesem Zusammenhang vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung der Entwertung von Jagdhabitaten der Fledermausarten werden nachstehend nachrichtlich aufgeführt:

- Im Bereich der Gestaltungsmaßnahmen an der Berkel ist eine möglichst dezente Beleuchtung vorzusehen. Es sollte eine gerichtete Anstrahlung nur der tatsächlich benötigten Fläche erfolgen und die Beleuchtung der Wasserflächen und Uferbereiche vermieden werden. Idealerweise ist die der Inszenierung der Brücken, Stege etc. dienende Beleuchtung ab 0:00 Uhr abzuschalten. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Auf die naturschutzfachlichen Empfehlungen des LANUV NRW für künstliche Lichtquellen (GEIGER ET AL., 2007) wird verwiesen.
- Installationen in der Gewässersohle (Stepstones etc.) sind möglichst konzentriert an wenigen Stellen (nicht über den gesamten Gewässerabschnitt) anzulegen.

Hinweis zur Gewässerunterhaltung

Auf der Planzeichnung wird ein Hinweis auf § 39 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (Gewässerunterhaltung) vermerkt, um die betroffenen Eigentümer auf die geltenden Rechtsvorschriften hinzuweisen.

12. Gutachten, Fachbeiträge

Für diesen Bebauungsplan Nr. 150/1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“ werden folgende Gutachten bzw. Fachbeiträge verwendet und sind damit Bestandteil der Begründung:

- Umweltbericht zum B-Plan Nr. 150/1
- Höhenplan / -aufnahme in der Coesfelder Innenstadt – Süringstraße, Davidstraße, Kupferstraße, Gerichtsring (Ersteller: öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Wolfgang Bodem, Borkener Straße 132 A, 48653 Coesfeld; Auftrag vom 21.11.2016, durchgeführt am 29., 30.11.2016)
- Artenschutzrechtliche Prüfung zum B-Plan Nr. 150/1 „Innenstadt-Bereich Davidstraße“ (Gutachten vom 17.07.2017, Büro natur-aspekte kalfhues)
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum B-Plan Nr. 150/1 „Innenstadt-Bereich Davidstraße“ (Gutachten vom 25.09.2017, Büro natur-aspekte kalfhues)
- Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 150/1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“ in Coesfeld (Dezember 2017, Ersteller: Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH)
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 150/1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“ (Januar 2018, Büro WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH)

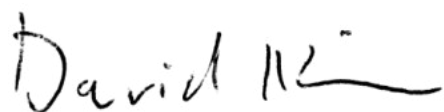
Stadtverwaltung Coesfeld

Aufgestellt im August 2017

Der Bürgermeister

Fachbereich 60 -Planung, Bauordnung, Verkehr-

im Auftrag



David Naim



Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 150/1

„Innenstadt – Bereich Davidstraße“



Stand: 25.01.2018

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung	1
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes ..	1
1.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen / übergeordneten Fachgesetzen.....	4
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
2.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter.....	6
2.1.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt	6
2.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt.....	9
2.1.3 Schutzgüter Boden und Fläche	16
2.1.4 Schutzgut Wasser	17
2.1.5 Schutzgut Luft und Klima	21
2.1.6 Schutzgut Landschaft.....	21
2.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	21
2.1.8 Mögliche Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen.....	22
2.1.9 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	24
2.2 Entwicklungsprognosen	25
2.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	25
2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	26
2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	26
3. Zusätzliche Angaben.....	27
3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	27
3.2 Monitoring.....	27
4. Zusammenfassung.....	28

1. Einleitung

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 150/1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“ der Stadt Coesfeld voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Rechtliche Grundlagen

Die fachlichen Anforderungen an den Umweltbericht werden durch das Baugesetzbuch geregelt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2a in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht zu dokumentieren und in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Umweltprüfung bezieht sich gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Der Umweltbericht bezieht sich auf den räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 150/1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“ der Stadt Coesfeld. Dieser befindet sich im westlichen Teil der Coesfelder Innenstadt. Er hat seine Grenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

- Süringstraße (im Norden),
- Poststraße (im Osten),
- Kupferstraße (im Süden) und
- Gerichtsring (im Westen).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 150/1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“ ist aus dem nachfolgenden Übersichtsplan (s. Abb. 1) ersichtlich. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. ca. 24.060 m².

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 150/1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“ (ohne Maßstab)



Wichtigste Ziele

Die Stadt Coesfeld beabsichtigt den neuen B-Plan Nr. 150/1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“ aufzustellen. Mit der Aufstellung des B-Plans werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Ziel 1: Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Standortes der ehemaligen Post
- Ziel 2: Planungsrechtliche Absicherung der Berkelpromenade
- Ziel 3: Anpassung der planungsrechtlichen Gegebenheiten zur Umstrukturierung des Parkplatzes an der Davidstraße
- Ziel 4: Erhalt, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung des vorhandenen Ortsteils bzw. des Planungsgebietes sowie der Erhalt des zentralen Versorgungsbereiches

Eine ausführliche Beschreibung der mit dem B-Plan Nr. 150/1 verfolgten Ziele kann seiner Begründung (siehe Kapitel 1) entnommen werden.

Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 150/1 befindet sich in der Coesfelder Innenstadt und umfasst eine Fläche von ca. 24.060 m². Diese Flächen verteilen sich auf die zukünftigen Nutzungen wie folgt:

Gesamtfläche	24.185 m ²	100 %
Mischgebiet	4.745 m ²	19,6 %
Kerngebiet	7.725 m ²	32 %
Grünflächen (inkl. Flächen für Versorg. anlagen)	1.336 m ²	5,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen	9.863 m ²	40,8 %
Flächen für die Wasserwirtschaft	516 m ²	2,1 %

Eine Ausweitung bzw. Erhöhung von versiegelten Flächen ist durch die Planung des B-Plans Nr. 150/1 nicht zu erwarten. Denn zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden wird aufgrund der Planung nicht generiert.

Inhalt und Beschreibung der Festsetzungen

Eine ausführliche Beschreibung der Festsetzungen des B-Plans Nr. 150/1 kann seiner Begründung (siehe Kapitel 6) entnommen werden.

1.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen / übergeordneten Fachgesetzen

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren sind insbesondere¹ die folgenden Fachgesetze und die darin enthaltenen Umweltschutzziele beachtlich:

Schutzgut	Fachgesetze von besonderer Relevanz
Mensch (insb. Immissionsschutz)	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), 16. BImSchV, Richtwerte der technischen Anleitungen (TA-Lärm und TA-Luft) sowie Orientierungswerte der DIN 18005
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalens (LG NRW), Bundeswaldgesetz, Landeswaldgesetz NRW, Bundesartenschutzverordnung
Boden	Bundesbodenschutzgesetz Landesbodenschutzgesetz Nordrhein-Westfalens, Bundesbodenschutzverordnung, Baugesetzbuch (Bodenschutzklausel § 1a BauGB)
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswasserschutzgesetz NRW (LWG NRW)
Luft und Klima	Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft
Kultur und sonstige Sachgüter	Denkmalschutzgesetz (NRW), BauGB, BNatSchG
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz Landschaftsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalens, BauGB

Neben den Fachgesetzen sind für die Bauleitplanverfahren insbesondere die folgenden **Fachpläne** von Relevanz.

Regionalplan

Die Ziele der Landesplanung werden innerhalb des Regionalplanes „Münsterland“ des Regierungsbezirkes Münster konkretisiert. Der geltende Regionalplan Münsterland stellt den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 150/1 als „Allgemeiner Siedlungsbereich“

¹ Aufgrund des Umfangs ggf. betroffener Gesetze kann hier nur ein Ausschnitt von einigen relevanten Fachgesetzen dargestellt werden.

(ASB) dar. Der B-Plan Nr. 150/1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“ der Stadt Coesfeld ist damit gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Landschaftsplan

Der B-Plan Nr. 150/1 liegt in seinen Abgrenzungen (innerstädtische Lage) nicht im Wirkungsbereich eines Landschaftsplans. Entsprechende Maßgaben zum Schutz der Landschaft oder Landschaftsteilen oder zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden vor diesem Hintergrund für das Plangebiet nicht getroffen. Das Bebauungsplanverfahren steht nicht im Widerspruch zu den Zielen eines Landschaftsplans.

Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche gem. Landschaftsgesetz NRW

Innerhalb und in unmittelbarer Nähe des B-Plans Nr. 150/1 liegen keine Schutzgebiete wie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und Vogelschutzgebiete) oder schützenswerte Biotop (gem. § 62 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen). Auch werden keine Flächen im Planungsgebiet im Biotop-Kataster der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten (LÖBF) geführt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der derzeitige Umweltzustand wird nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die eventuelle Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Außerdem werden die mit der Planung verbundenen Umweltveränderungen und -auswirkungen herausgestellt, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

2.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter

2.1.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind unterschiedliche Belange (wie z.B. Freizeit und Erholung, Lärmschutz o.ä.) zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten.

Thematik Luftverunreinigungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen

Menschen sind ebenso wie die übrigen Schutzgüter gem. Bundes-Immissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen) zu schützen.

a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Bezogen auf die Punkte Luftverunreinigungen, Licht, Wärme, Strahlen sind aktuell keine schädlichen Umwelteinwirkungen bekannt, auf die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens reagiert werden müsste. Um Informationen über mögliche schädliche Umwelteinwirkungen zu erhalten, werden u.a. die folgenden Fachbehörden und Umweltverbände im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beteiligt:

- Kreis Coesfeld (u.a. Untere Landschaftsbehörde)
- Landesbüro der Naturschutzverbände NRW

b) Bewertung der Umweltauswirkungen

Aktuell sind bezogen auf die Punkte Luftverunreinigungen, Licht, Wärme, Strahlen keine schädlichen Umwelteinwirkungen bekannt, auf die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens reagiert werden müsste. Mit Umsetzung des B-Plans Nr. 150/1 sind keine negativen Veränderungen diesbezüglich zu erwarten. Daher sind hier keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen notwendig.

Thematik Freizeit / Erholung

a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Innenstadt von Coesfeld und ist überwiegend bebaut. Besondere Grün-, Frei- oder Spielflächen die der Bevölkerung als Freizeit- oder Erholungsflächen dienen sind im Planungsgebiet zurzeit nicht vorhanden.

b) Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch den B-Plan Nr. 150/1 sollen mit Umsetzung der geplanten Berkelpromenade (Fuß- und Radweg) entlang der Berkel neue Aufenthaltsflächen geschaffen werden, die der Bevölkerung als Freizeit- und Erholungsflächen dienen sollen. Eine Umsetzung des B-Plans Nr. 150/1 sollte sich also positiv auf den Freizeit- und Erholungswert des Gebietes auswirken. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind daher bezogen auf diese Thematik nicht erforderlich.

Thematik Lärmschutz (Immissionsschutz)

Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 1 BauGB) orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen. Diese soll so erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 150/1 (durch das Büro WENKER & GESING) erstellt. Diese Schalltechnische Untersuchung ist als Anlage beigefügt und damit Bestandteil des Umweltberichts.

Um eine mit der Eigenart der Bestandsbebauung bzw. der noch unbebauten Bauflächen verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen, wird folgende textliche Festsetzung in den B-Plan Nr. 150/1 (wie seitens des Gutachtens empfohlen) übernommen:

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1:

Für die gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches *$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$*

Büroräume und Ähnliches *$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$*

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches *$R'_{w,ges} = 40 \text{ dB}$*

Büroräume und Ähnliches *$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$*

Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109-1 nachgewiesen wird, dass z. B. durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz erforderlich sind.

Zudem werden die entsprechenden Lärmpegelbereiche, wie im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung festgelegt (siehe Anlage 10.2 in der Schalltechnischen Untersuchung), in den B-Plan Nr. 150/1 übernommen. So sind bei Neubauvorhaben als auch bei genehmigungspflichtigen Veränderungen im Bestand (hierbei Prüfung gesamte Vorhaben inkl. Bestandsbebauung) die entsprechenden Vorgaben zu beachten. Das Interesse von möglichen Eigentümern, ggf. auf Lärmschutzmaßnahmen verzichten zu wollen, muss zur Herstellung eines angemessenen Lärmschutzes hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen.

2.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Zur Beurteilung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen und der biologischen Vielfalt wurde vom Büro natur-aspekte kalfhues eine artenschutzrechtliche Prüfung (vom 03.08.2017, siehe Anlage) erstellt. Zudem wurde vom Büro natur-aspekte kalfhues eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt (vom 20.09.2017, siehe Anlage).

Im Folgenden werden die zentralen Ergebnisse der **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands** & der **Bewertung der Umweltauswirkungen** bezogen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt dargestellt.

Zusammenfassung der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung

Im Rahmen der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung wurde ermittelt, ob und ggf. bei welchen europäisch geschützten Arten aufgrund ihrer Lebensraumsprüche mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) i.V.m. § 44 (5) BNatSchG ausgelöst werden können.

Im Zusammenhang mit dem Regionale2016-Projekt „Urbane Berkel“ wurde 2015 für die geplanten Umgestaltungsmaßnahmen an der innerstädtischen Berkel bereits eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (vgl. NATUR-ASPEKTE KALFHUES, 2015). Die Ergebnisse der Prüfung flossen in die vorliegende Untersuchung ein.

Für die Arten Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Teichfledermaus, Wasserfledermaus, Zwergfledermaus, Mehlschwalbe und Turmfalke konnte eine Betroffenheit durch das Planvorhaben nicht sicher ausgeschlossen werden. Konkret ergibt sich eine Betroffenheit für die Fledermausarten aufgrund einer mäßigen Eignung der innerstädtischen Berkel als Jagdhabitat und Leitstruktur sowie einem geringen Quartierpotenzial von im Plangebiet vorhandenen Baumhöhlen, Gebäuden, Brücken und Ufereinfassungen, ferner für die Gebäudebrüter aufgrund potenzieller Niststätten in Bestandsgebäuden.

Die Bestandsgebäude wurden nicht auf ihre Nutzung durch Fledermäuse oder Gebäudebrüter untersucht. Eine Prüfung ihrer Betroffenheit durch Gebäudeumbau- oder –

abbruchvorhaben bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Ggf. sind weitergehende Artenschutzmaßnahmen vorzusehen. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse stehen dem Bebauungsplanvorhaben hierdurch nicht entgegen.

Zur Abwendung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, für deren Aufnahme in den Bebauungsplan nachstehende Vorschläge gemacht werden (die nachfolgenden Hinweise zum Artenschutz wurden unverändert in den Bebauungsplan Nr. 150/1 aufgenommen):

HINWEISE zum Artenschutz

- Zur Vermeidung der Tötung von Individuen der Fledermausarten sind potenzielle Fledermaus-Quartierbäume unmittelbar vor ihrer Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Falls ein Besatz vorliegt, sind Fällarbeiten erst durchzuführen, wenn die Tiere das Quartier von allein verlassen haben.
- Sollten trotz aller Vorsichtsmaßnahmen während Fällmaßnahmen oder Bauarbeiten Fledermäuse entdeckt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Eine fledermauskundige Person ist hinzuzuziehen, die ggf. verletzte Tiere fachgerecht versorgen kann. Die untere Naturschutzbehörde ist zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Bei Gebäudeumbau- und abbruchvorhaben ist im Baugenehmigungsverfahren die Betroffenheit von Fledermäusen oder Gebäudebrütern durch das jeweilige Vorhaben zu prüfen.

Die die Umgestaltungsmaßnahmen an der Berkel betreffenden Artenschutzbelange sind Gegenstand des wasserrechtlichen Genehmigungs-/Planfeststellungsverfahrens und werden hier abschließend geregelt. In diesem Zusammenhang vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung der Entwertung von Jagdhabitaten der Fledermausarten werden nachstehend nachrichtlich aufgeführt:

- Im Bereich der Gestaltungsmaßnahmen an der Berkel ist eine möglichst dezente Beleuchtung vorzusehen. Es sollte eine gerichtete Anstrahlung nur der tatsächlich benötigten Fläche erfolgen und die Beleuchtung der Wasserflächen und Uferbereiche vermieden werden. Idealerweise ist die der Inszenierung der Brücken, Stege etc. dienende Beleuchtung ab 0:00 Uhr abzuschalten. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Auf die naturschutzfachlichen

Empfehlungen des LANUV NRW für künstliche Lichtquellen (GEIGER ET AL., 2007) wird verwiesen.

- Installationen in der Gewässersohle (Stepstones etc.) sind möglichst konzentriert an wenigen Stellen (nicht über den gesamten Gewässerabschnitt) anzulegen.

Unabhängig von den Vermeidungsmaßnahmen wird gutachterlich empfohlen, die wertgebende Ahorn-Reihe am Gerichtsring als zu erhalten festzusetzen. Auch dieser gutachterlichen Empfehlung wird gefolgt (siehe Planzeichnung).

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind mit dem Planvorhaben artenschutzrechtliche Konflikte im Hinblick auf die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG für die europäisch geschützten Arten nicht zu erwarten.

Häufig und flächendeckend vorkommende Vogelarten wurden hierbei keiner artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen, da bei diesen Arten im Regelfall davon ausgegangen werden kann, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes (z.B. „Allerweltsarten“) mit dem geplanten Vorhaben nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird. Vor Ort ergaben sich keine Anhaltspunkte, die eine andere als die Regelfallvermutung erwarten ließen.

Hinweise auf bedeutende Vorkommen anderer, national besonders geschützter Arten, die zwar nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt, jedoch in der Eingriffsregelung zu berücksichtigen sind, ergaben sich vor Ort ebenfalls nicht.

Ergebnis Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung

Das Planungsgebiet liegt in der Coesfelder Innenstadt und ist fast vollständig bebaut. Mit Ausnahme des Grundstückes am Gerichtsring 14 (Flur 28, Flurstück 179), welches unbebaut ist und als private Gartenfläche genutzt wird, sind die Grundstücke im Planungsgebiet überwiegend bebaut und versiegelt.

Insgesamt entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit von 2.233 Biotopwertpunkten. Der Ausgleich wird über die Bezirksregierung Münster (Dezernat 33: Ländliche Entwicklung / Bodenordnung) erbracht. Details können der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 150/1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“ entnommen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen bezogen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Zur Abwendung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wurden die vom Gutachter empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan Nr. 150/1 als Hinweise übernommen. Der B-Plan Nr. 150/1 enthält daher folgende Hinweise zum Artenschutz:

HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ

- Zur Vermeidung der Tötung von Individuen der Fledermausarten sind potenzielle Fledermaus-Quartierbäume unmittelbar vor ihrer Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Falls ein Besatz vorliegt, sind Fällarbeiten erst durchzuführen, wenn die Tiere das Quartier von allein verlassen haben
- Sollten trotz aller Vorsichtsmaßnahmen während Fällmaßnahmen oder Bauarbeiten Fledermäuse entdeckt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Eine fledermauskundige Person ist hinzuzuziehen, die ggf. verletzte Tiere fachgerecht versorgen kann. Die untere Naturschutzbehörde ist zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Bei Gebäudeumbau- und abbruchvorhaben ist im Baugenehmigungsverfahren die Betroffenheit von Fledermäusen oder Gebäudebrütern durch das jeweilige Vorhaben zu prüfen.

Die die Umgestaltungsmaßnahmen an der Berkel betreffenden Artenschutzbelange sind Gegenstand des wasserrechtlichen Genehmigungs-/Planfeststellungsverfahrens und werden hier abschließend geregelt. In diesem Zusammenhang vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung der Entwertung von Jagdhabitaten der Fledermausarten werden nachstehend nachrichtlich aufgeführt:

- Im Bereich der Gestaltungsmaßnahmen an der Berkel ist eine möglichst dezente Beleuchtung vorzusehen. Es sollte eine gerichtete Anstrahlung nur der tatsächlich benötigten Fläche erfolgen und die Beleuchtung der Wasserflächen und Uferbereiche vermieden werden. Idealerweise ist die der Inszenierung der Brücken, Stege etc. dienende Beleuchtung ab 0:00 Uhr abzuschalten. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Auf die naturschutzfachlichen Empfehlungen des LANUV NRW für künstliche Lichtquellen (GEIGER ET AL., 2007) wird verwiesen.
- Installationen in der Gewässersohle (Stepstones etc.) sind möglichst konzentriert an wenigen Stellen (nicht über den gesamten Gewässerabschnitt) anzulegen.

Bezogen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wird außerdem folgende textliche Festsetzung als Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen festgesetzt:

Der B-Plan Nr. 150/1 enthält folgende textliche Festsetzung:

3. **GRÜNFLÄCHEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 15, 25 BauGB)
- 3.1 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB als „private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartennutzung“ festgesetzten Flächen sind einheitlich mit standortgerechten Hecken (gem. Pflanzliste A) durchgehend zu bepflanzen. Weiterhin ist diese Fläche mit standortgerechten Bäumen (je 25 m² Pflanzfläche ist 1 Baum gem. Pflanzliste B zu pflanzen) zu bepflanzen.
- Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:
- Pflanzliste A: Hecken – 3xv (dreimal verpflanzt)
- Hainbuche - *Carpinus betulus*
- Rotbuche - *Fagus sylvatica*
- Liguster – *Ligustrum vulgare*
- Eibe – *Taxus baccata*
- Pflanzliste B: Bäume
- Säulen-Eiche – *Quercus robur* ‘Fastigiata’
- Winterlinde – *Tilia cordata* ‘Rancho’
- 3.2 Von der Festsetzung Nr. 3.1 darf ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Abweichung städtebaulich begründet ist und sich auf einen untergeordneten Teil (max. 10 % der festgesetzten Fläche) der als „private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartennutzung“ festgesetzten Flächen bezieht.
- 3.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind die mit einem Erhaltungsgebot belegten Grünsubstanzen sowie die zur Anpflanzung belegten Flächen dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
- 3.4 Innerhalb der als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Fuß- und Radweg“ festgesetzten Flächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB mindestens 10 standortgerechte Bäume (gemäß Pflanzliste C) zu pflanzen.
- Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:
- Pflanzliste C: Bäume
- Apfelbaum – *Malus* ‘Evereste’
- Apfelbaum – *Malus* ‘Golden Hornet’
- Apfelbaum – *Malus* ‘Butterball’
- Apfelbaum – *Malus* ‘Sylvestris’

Erläuterung zur Festsetzung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartennutzung

Die räumliche Abgrenzung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartennutzung sind der Planzeichnung des B-Plans Nr. 150/1 zu entnehmen. Sie verlaufen entlang der geplanten Berkelpromenade (Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg) und sollen durch die festgesetzte Bepflanzung zur städtebaulichen Aufwertung des Bereiches beitragen. Gleichzeitig sollen die privaten Grünflächen eine räumliche und optische Trennung zwischen der geplanten Berkelpromenade und den privaten Grundstücken bewirken. Die räumliche Abgrenzung der privaten Grundstücke zur Berkelpromenade soll durch niedrigwüchsige standortgerechte Hecken gemäß Pflanzliste A gewährleistet werden. Um die umliegende Bebauung städtebaulich zu rahmen und ein ruhiges gleichmäßiges Bild zu erzeugen, werden niedrigkronige standortgerechte Bäume gemäß Pflanzliste B festgesetzt. Bei der Auswahl der Arten ist das sich ändernde Stadtklima und die somit neuen Anforderungen an die Pflanzen berücksichtigt.

Die Bepflanzung soll zudem, im Sinne der privaten Eigentümer, einen Beitrag zur Sicherung der Privatsphäre auf den betroffenen privaten Grundstücken leisten. Weiterhin sollen die privaten Grünflächen hier zur Sicherung des Orts- bzw. Landschaftsbildes entlang der Berkelpromenade beitragen. Von einer Festsetzung als öffentliche Grünfläche wird hier abgesehen, um den Flächenentzug von den privaten Eigentümern möglichst gering zu halten. Ausnahmsweise sollen geringfügige, städtebaulich begründete Abweichungen von der Festsetzung Nr. 3.1 möglich sein, um einen gewissen Spielraum im Rahmen der Umsetzung zu ermöglichen (siehe Festsetzung Nr. 3.2).

Erläuterung Festsetzung mit einem Erhaltungsgebot belegte Grünschubstanzen

In dem B-Plan Nr. 150/1 werden am Gerichtsring 17 Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Hiermit wird der gutachterlichen Empfehlung aus der artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Anlage) gefolgt und die bestehende Ahorn-Reihe entlang des Gerichtsringes gesichert. Die Erhaltung dieser Bäume ist sowohl aus Sicht des Artenschutzes als auch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, da die Bäume eine räumliche Trennung von Gerichtsring und angrenzendem Fußweg bewirken und das Ortsbild an dieser Stelle aufwerten.

Weiterhin wird 1 Baum (Ahornblättrige Platane) im Kreuzungsbereich der Kupferstraße und der Poststraße als zu erhaltender Baum festgesetzt. Denn hierbei handelt es sich um einen vergleichsweise großen Baum (Baumhöhe ca. 18 m, Kronenbreite ca. 16 m, Stammumfang ca. 152 cm) der eine umgebungsprägende Wirkung hat.

Erläuterung Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen

Nördlich anknüpfend an die bestehende Baumreihe (Ahorn-Reihe) am Gerichtsring werden auf einer öffentlichen Grünfläche zwei Bäume als zu pflanzende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzt (siehe Planzeichnung). Hiermit soll das Ortsbild der bestehenden Baumreihe (Ahorn-Reihe) am Gerichtsring komplettiert und eine Aufwertung des öffentlichen Raumes erreicht werden.

Es ist geplant, dass hier zwei einheimische, standortgerechte Bäume gepflanzt werden sollen. Die konkrete Umsetzung der Pflanzung soll jedoch erst im Rahmen der Ausbauplanung konkretisiert werden. Abweichungen vom festgesetzten Standort bis zu einem Maß von 2 m sind daher ausnahmsweise zulässig.

Weiterhin sind innerhalb der als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Fuß- und Radweg“ festgesetzten Flächen mindestens 10 standortgerechte Bäume zu pflanzen. Mit der hier festgesetzten Bepflanzung soll die geplante Berkelpromenade in seinem städtebaulichen (Orts-)Bild aufgewertet werden. Um eine einheitliche, harmonische städtebauliche Gestaltung der Berkelpromenade zu gewährleisten wurden die hier wahlweise zu pflanzenden Bäume (Apfelbäume gem. Pflanzliste C) in Anlehnung an die Bepflanzung am Wiemannweg (Teilbereich 5 UrbaneBERKEL-Projekt) gewählt. Bei der Auswahl der Arten ist das sich ändernde Stadtklima und die somit neuen Anforderungen an die Pflanzen berücksichtigt. Die Umsetzung der Bepflanzung soll jedoch erst im Rahmen der Ausbauplanung konkretisiert werden.

Erläuterung Festsetzung öffentlicher Grünflächen am Gerichtsring

Im westlichen Planungsgebiet werden entlang des Gerichtsringes mehrere öffentliche Grünflächen. Hier wird der Bestand an Grünflächen übernommen, um diesen langfristig als öffentliche Grünflächen zu sichern. Die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünflächen als Parkanlage sowie Grünfläche als Bestandteil einer Verkehrsanlage richtet sich nach dem aktuellen Nutzungszweck der Grünflächen – dieser soll unverändert bestehen bleiben. Bei der als Parkanlage festgesetzte Grünfläche am Gerichtsring (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 28, Flurstück 233) handelt es sich um einen

ehemaligen Jüdischen Friedhof, welcher durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche gesichert wird.

Im Bereich direkt vor dem Grundstück Gerichtsring 14 (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 28, Flurstück 179) wird auf die Sicherung der bestehenden Grünstrukturen (ein ca. 4 m breiter und ca. 37 m langer Grünstreifen) verzichtet. Hier wird stattdessen eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um bei einem ggf. möglichen Bauvorhaben auf dem Grundstück des Gerichtsring 14 eine Zufahrt in diesem Bereich zu ermöglichen.

2.1.3 Schutzgüter Boden und Fläche

a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Gem. Geologischem Dienst NRW (BK 50, Karte der schutzwürdigen Böden) befinden sich im Planungsgebiet überwiegend Grundwasserböden. Die Grundwasserböden sind aufgrund ihres Biotopenentwicklungspotenzials für Extremstandorte als schutzwürdig bzw. sehr schutzwürdig (im nördlichen Planungsgebiet) einzustufen. Im südöstlichen Planungsgebiet an der Kupferstraße befinden sich Plaggenesche und tiefreichend humose Braunerden. Als „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ erfüllen Plaggenesche – gem. § 2 Abs. 2 Nr. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz – im besonderen Maß Leistungen im Naturhaushalt und sind als sehr schutzwürdig einzustufen.

b) Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Planungsgebiet befindet sich in der Innenstadt von Coesfeld. Durch die entsprechend dichte städtische Bebauung sind die Böden im Planungsgebiet bereits heute überwiegend versiegelt. Eine bedeutende Zunahme von versiegelten Flächen im Vergleich zum Status-quo ist durch die Planung daher nicht zu erwarten. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind daher bezogen auf das Schutzgut Boden nicht erforderlich.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Thematik Oberflächengewässer / Hochwasserschutz

a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Durch das Plangebiet fließt der Fluss die Berkel. Generell verläuft die innerstädtische Berkel geradlinig bis gestreckt, der gesamte Abschnitt ist ausgebaut mit kasten- oder trapezförmigen Regelprofilen mit überwiegend betonierter Sohle, ohne natürliches Sohlsubstrat. Die Ufer bestehen überwiegend aus betonierten oder gemauerten Wänden, an die sich meist direkt Verkehrsflächen oder Gebäude anschließen.

Der Berkelabschnitt in diesem Teilbereich erstreckt sich von der Kupferpassage bis zum Gerichtsring. Die Berkel fließt hier im Betonbett und ist beidseits eingemauert (siehe Abb. 2). Die Ufermauern sind abschnittsweise mit Efeu bewachsen. Die nördliche Uferseite säumen Haselnusssträucher, verschiedene Obstgehölze, Spitzahorne, Vogelkirschen, Birken, Kiefern, Lärchen, Eiben.

Abbildung 2: Berkelabschnitt zwischen Davidstraße und Gerichtsring



Eigendynamische Prozesse werden durch den hohen Ausbaugrad nahezu vollständig unterbunden.

Gemäß Gewässergütebericht 2001 des Landesumweltamtes NRW (2002) wird die Gewässergüte der Berkel im Bereich des Untersuchungsgebietes in die Güteklasse II (mäßig belastet) eingestuft. Die Gewässerstrukturgütekartierung des Landes Nordrhein-Westfalen stuft die Berkel im Vorhabengebiet durchweg in die Klasse 7 „übermäßig geschädigt“ ein.

Für mögliche Veränderungen der Berkel, die im Rahmen der Umsetzung des Regionale Projektes „UrbaneBERKEL“ erfolgen, werden wasserrechtliche Genehmigungen eingeholt. Hiernit wird gewährleistet, dass der Hochwasser- und Gewässerschutz auch mit Umsetzung des Projektes „UrbaneBERKEL“ gewahrt bleibt.

Zusätzlich wurden die als Überschwemmungsgebiete (HQ 100) ausgewiesenen Bereiche im Geoinformationssystem der Stadt Coesfeld abgerufen. Gemäß Auszug aus dem Geoinformationssystem der Stadt Coesfeld werden nur kleine Bereiche entlang der Berkel als Überschwemmungsgebiete (HQ 100) klassifiziert (siehe folgende Abbildung 3, hellblaue Flächen).

Abbildung 3: Überschwemmungsgebiete (HQ 100)



b) Bewertung der Umweltauswirkungen

Innerhalb der als Überschwemmungsgebiete (HQ 100) ausgewiesenen Flächen sind keine baulichen Anlagen vorhanden. Der B-Plan Nr. 150/1 sieht auch keine baulichen Anlagen innerhalb der Überschwemmungsgebiete (HQ 100) vor.

Für mögliche Veränderungen der Berkel im Rahmen des „UrbaneBERKEL“ Projektes werden wasserrechtliche Genehmigungen eingeholt, die sicherstellen, dass mit den

geplanten Maßnahmen keine negativen Auswirkungen verbunden sind und der Hochwasser- und Gewässerschutz gewährleistet wird. Zusätzliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz und Gewässerschutz werden also nicht erforderlich.

Damit der Überflutungsschutz im Rahmen der Umsetzung von Bauvorhaben ausreichend Berücksichtigung findet wird folgender Hinweis in den B-Plan Nr. 150/1 aufgenommen:

HINWEIS ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Die Stadt haftet nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt hervorgerufen werden. Sie haftet auch nicht für Schäden, die dadurch entstehen, dass die vorgeschriebenen Rückstausicherungen nicht vorhanden sind oder nicht ordnungsgemäß funktionieren (§ 19 Abs. 3 Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld).

Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen u.a. auch bei der Schaffung von barrierefreien Zugängen den Überflutungsschutz zu beachten und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Weiterhin soll durch den Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen eine Freihaltung des Uferbereiches (ein ca. 3 Meter breiter Uferstreifen) nördlich der Berkel gesichert werden, um diesen städtebaulichen wertvollen Uferbereich direkt an der Berkel als Grün- bzw. Freifläche zu erhalten (siehe Planzeichnung). Hierdurch wird der nördliche Uferbereich, auch im Sinne des Hochwasserschutzes, von einer Bebauung freigehalten (auch der südliche Uferbereich kann durch die Festsetzung als öffentlicher Fuß- / Radweg nicht bebaut werden).

Thematik Grundwasserschutz

a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Im Planbereich und seinem Umfeld befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Trinkwasserschutzzonen.

Der Planbereich wird im aktuellen Regionalplan Münsterland als Bereich mit Grundwasser- und Gewässerschutz ausgewiesen. Hier ist das Ziel 28 „Grundwasser und Gewässer schützen“ des Regionalplans zu beachten. Das Ziel 28 umfasst folgende (Unter) Ziele:

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

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

28.3 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.

b) Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde der B-Plan Nr. 150/1 durch die zuständigen Fachbehörden (u.a. Untere und Obere Wasserbehörde) geprüft. Gegen die Ausweisung des B-Plans Nr. 150/1 bestehen seitens des Dezernates 54 der Bezirksregierung Münster (Stellungnahme vom 19.10.2017) sowie des Kreises Coesfeld (Stellungnahme vom 19.09.2017) aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Gemäß Stellungnahme des Dezernates 54 der Bezirksregierung Münster ist der B-Plan Nr. 150/1 an die Ziele der Raumordnung im Sinne des Ziels 28 angepasst und es sind keine weiteren Regelungen zum Schutz des Grundwassers erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind bezogen auf die Thematik Grundwasserschutz also nicht erforderlich.

Thematik Versickerung / Niederschlagswasserbeseitigung

a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Gemäß § 51a Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) wird für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, gefordert, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zugeführt wird.

Die Versickerungseignung der Böden im Planungsgebiet wird gem. Geologischem Dienst NRW (BK 50) überwiegend als zu nass eingestuft. Lediglich im südöstlichen Planungsgebiet an der Kupferstraße werden die Böden für eine Versickerung als geeignet eingestuft.

b) Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Entsorgung des im Plangebietes anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers erfolgt wie bisher über das bestehende Kanalisationsnetz. Da mit der Planung keine

wesentliche Veränderung des Versiegelungsgrades im Plangebiet vorbereitet wird, sind negative Auswirkungen auf die Entwässerungssituation nicht zu erwarten.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Ausgeprägte Kaltluftentstehungsbereiche oder Flächen, die als bedeutende Frischluftproduzenten fungieren, sind u.a. auch aufgrund der innerstädtischen Lage im Planungsgebiet nicht vorhanden.

b) Bewertung der Umweltauswirkungen

Eine wesentliche Veränderung der lufthygienischen und klimatischen Situation ist durch die Planung nicht zu erwarten. Auch wird durch die Planung keine besondere Anfälligkeit des Plangebietes durch die Folgen des Klimawandels hervorgerufen. Die negativen Aspekte durch ggf. geringfügige bauliche Verdichtungen im Planungsgebiet führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut. Das derzeit bestehende Klima bleibt auch mit Umsetzung der Planung voraussichtlich erhalten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft oder Klima sind nicht erforderlich.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die Landschaft des Planungsgebietes ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage überwiegend bebaut und deutlich vorbelastet. Freiflächen, die besonders schützenswert wären, liegen im Planungsgebiet nicht vor.

b) Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet ist bereits deutlich vorgeprägt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind aufgrund der starken Vorprägung des Planungsgebietes nicht erforderlich.

2.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Der LWL-Archäologie für Westfalen (Außenstelle Münster) hat im Rahmen der 80. Änderung des Flächennutzungsplans (welche das Planungsgebiet umfasst und im Vorfeld zu diesem Planverfahren durchgeführt wurde) darauf hingewiesen, dass im Planungsgebiet ggf. Einrichtungen vorliegen, die von archäologischem Interesse sein könnten.

b) Bewertung der Umweltauswirkungen

Aufgrund ggf. vorliegender Einrichtungen von archäologischen Interesse im Planungsgebiet ist der LWL-Archäologie für Westfalen (Außenstelle Münster), unter Maßgabe des Erfordernisses aus Sicht der Unteren Denkmalbehörde, in allen nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren frühzeitig zu beteiligen. Entsprechend wird folgender Hinweis auf der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 150/1 vermerkt:

Hinweis auf Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ggf. Einrichtungen von archäologischem Interesse vorliegen. Der LWL–Archäologie für Westfalen (Außenstelle Münster) ist daher in allen nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren, unter Maßgabe des Erfordernisses aus Sicht der Unteren Denkmalbehörde, möglichst frühzeitig zu beteiligen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Der LWL–Archäologie für Westfalen ist vier Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen zu benachrichtigen, um Baustellen begleitende Untersuchungen vorzubereiten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Coesfeld (der Unteren Denkmalbehörde) und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

2.1.8 Mögliche Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen

Nach Anlage 1 Nr. 2 e) BauGB sind die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch mögliche schwere Unfälle und Katastrophen (nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j) zu beschreiben und soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen.

Im Rahmen der Prüfung hinsichtlich möglicher schwerer Unfälle und Katastrophen mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen können nicht alle theoretisch denkbaren Fälle betrachtet werden. Bei dem Bebauungsplan Nr. 150/1 handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, welcher nicht auf die Umsetzung eines bestimmten Vorhabens ausgerichtet ist. Umfang und Detailierungsgrad bei der Ermittlung der Belange sind daher auf die Fälle beschränkt, die im Rahmen der Abwägung für erforderlich gehalten werden. Zugrunde gelegte Kriterien für die Relevanz von Schadensereignissen sind deren Wahrscheinlichkeit und Schadensausmaß.

Um ggf. weitere Belange zu ermitteln, die im Rahmen der Abwägung zu prüfen bzw. zu berücksichtigen sind, werden u.a. die entsprechenden Fachbehörden (wie z.B. Kreis Coesfeld, Feuerwehr etc.) im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beteiligt.

Störfallbetriebe

Die Ansiedlung von Störfallbetrieben² (gem. Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) ist nach den Festsetzungen des B-Plans Nr. 150/1 nicht zulässig. Weiterhin befinden sich um Umfeld des Planungsgebietes keine Störfallbetriebe. Im Coesfelder Stadtgebiet gibt es lediglich zwei Störfallbetriebe, die einen Achtungsabstand erfordern:

1. Düngemittellager / Lagerung von giftigen Stoffen (Achtungsabstand 200 m), Schorlemer Straße 10, BSL Betriebsmittel Service Logistik GmbH & Co. KG Niederlassung Coesfeld,
2. Biogasanlage (Achtungsabstand 250 m), Curie-Straße 1, BeCoe GmbH & Co.KG.

Aufgrund ihrer Lage ist nicht zu erwarten, dass diese Störfallbetriebe Umweltauswirkungen auf das Plangebiet haben.

Hochwasserschutz / Starkregenereignisse

Im Rahmen des Kapitels 2.1.4 wird die Thematik Hochwasserschutz beschrieben und bewertet. Damit der Überflutungsschutz im Rahmen der Umsetzung von Bauvorhaben ausreichend Berücksichtigung findet, wird ein Hinweis in den B-Plan Nr. 150/1 aufgenommen (siehe Kap. 2.1.4).

Zusätzliche Maßnahmen zur Verminderung oder Verhinderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen vor schweren Unfällen oder Katastrophen, die im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt werden müssten, werden nicht für erforderlich gehalten.

Prüfung der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Bei der Bestimmung der „Anfälligkeit“ kann es nicht um eine theoretisch denkbare Anfälligkeit bzw. eine theoretisch nicht ausschließbare Anfälligkeit handeln. Grundsätz-

² Störfall (gem. § 2 der 12. BImSchV): ein Ereignis, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebsbereichs zu einer ernststen Gefahr oder zu Sachschäden nach Anhang VI Teil 1 Ziffer I Nummer 4 führt.

lich ist das Schadensausmaß bei einem öffentlich zugänglichen Gebäude mit viel Publikumsverkehr als höher einzustufen als z.B. bei einer größtenteils computergesteuerten Fabrik. Diese Nutzung müsste aber bereits zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans bekannt sein, sonst kann sie nicht bewertet werden.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 150/1 handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, welcher nicht auf die Umsetzung eines bestimmten Vorhabens ausgerichtet ist. Eine Abschätzung der konkreten Anfälligkeit ist daher schwierig. Denn letztendlich ist nicht bekannt, welche konkreten Nutzungen wann auf Grundlage des Bebauungsplans umgesetzt werden.

Der Bebauungsplan gibt jedoch einen bestimmten Rahmen vor und macht Aussagen zu den Nutzungen, die im Planungsgebiet zulässig sind. Der B-Plan Nr. 150/1 setzt Mischgebiete und Kerngebiete fest und schließt bestimmte Nutzungen aus (siehe Planzeichnung, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Die explizite Ansiedlung von besonders schutzwürdigen Nutzungen wie z.B. Krankenhäusern oder Kindergärten wird durch den B-Plan Nr. 150/1 nicht geplant. Es wäre zwar theoretisch möglich, dass sich bestimmte schutzwürdige Nutzungen wie z.B. Verwaltungsgebäude auf Grundlage des B-Plans im Plangebiet ansiedeln. Da es sich jedoch um einen Angebotsbebauungsplan handelt, können hierzu jedoch keine belastbaren Aussagen getroffen werden.

Die Allgemeine Koordinationverantwortung bzw. Zuständigkeit für den Katastrophenschutz obliegt in Coesfeld dem Fachbereich 50 (Ordnung und Soziales), welcher im Rahmen der Behördenbeteiligung an diesem Bauleitplanverfahren beteiligt wird.

2.1.9 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigten Funktionszusammenhänge hinausgehen, ergeben sich nicht. Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge, die über das normale Maß hinausgehen, so dass eine negative Kumulation von erheblichen Auswirkungen nicht zu erwarten ist.

2.2 Entwicklungsprognosen

2.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nach Anlage 1 Nr. 2 b) des BauGB³ sind im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i (Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen etc.) zu beschreiben, unter anderem infolge

aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,

cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,

dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,

ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),

ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,

gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Mit der Realisierung des B-Plans Nr. 150/1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“ sind voraussichtlich die vorgenannten Umweltauswirkungen (siehe Kapitel 2.1) verbunden.

³ Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurde die Anlage 1 des BauGB angepasst und dieser Punkt ergänzt.

Durch die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen können die negativen Umweltauswirkungen minimiert werden, so dass keine wesentlichen Risiken für die Schutzgüter zu erwarten sind. Bei Realisierung der genannten Maßnahmen entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 150/1 handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, dem kein konkretes Projekt oder Vorhaben zugrunde liegt (siehe Planungsanlass / Zielsetzung, Kap. 1 in seiner Begründung). Daher ist es nicht absehbar, wann welche konkreten Vorhaben auf Grundlage des Angebotsbebauungsplans umgesetzt werden. Belastbare, seriöse Aussagen zu möglichen Umweltauswirkungen, die ggf. während der Bau- und Betriebsphase entstehen könnten, sind auf Ebene dieses Bebauungsplans daher nicht möglich⁴. Auch können keine seriösen Aussagen zur Art und Menge der erzeugten Abfälle oder der eingesetzten Techniken und Stoffe gemacht werden, die auf Grundlage des Angebotsbebauungsplans entstehen bzw. eingesetzt werden könnten.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Realisierung des B-Plans Nr. 150/1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“. Ohne Realisierung des B-Plans Nr. 150/1 kann u.a. das Vorhaben der Berkelpromenade (Umsetzung Regionale 2016 Projekt UrbaneBERKEL), welches mit einer Aufwertung der Berkel einhergeht, nicht umgesetzt werden. Eine Aufwertung der Berkel einschließlich ihres Uferbereiches auch im Sinne des Umweltschutzes wäre nicht mehr möglich.

Insgesamt sind bei Nichtrealisierung der Planung ähnlich geringe Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten wie bei einer Realisierung. Beispielsweise ist eine ähnlich geringe Versiegelung – Flächen fast alle bereits bebaut – von neuen Flächen zu erwarten wie bei einer Realisierung der Planung.

2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß Anlage 1 Nr. 2d zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu prüfen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

⁴ Der Begründung zur BauGB-Novelle 2017 (Seite 53) ist zu entnehmen, dass auf Bebauungsplanebene nicht absehbare zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens wie nach bisheriger Rechtslage nach § 17 Absatz 3 UVPG auf Zulassungsebene zu prüfen sind.

Da sich die Planung zum B-Plan Nr. 150/1 auf ein spezielles Plangebiet bezieht und die städtebauliche Zielsetzung (u.a. die planungsrechtliche Absicherung der Berkelpromenade im Bereich der Davidstraße, siehe Kapitel 1) sich nur hier umsetzen lässt, ist die Wahl eines alternativen Standortes zur Umsetzung der Planung nicht möglich.

Im Zuge der Entwicklung des städtebaulichen Vorentwurfes wurden verschiedene Konzepte erstellt und diskutiert, die bezüglich der Dichte und der Bauweisen Ähnlichkeiten aufwiesen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wurde diejenige Variante weiterentwickelt, die eine Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung erwarten lässt und dabei die geringsten Eingriffe in den Naturhaushalt verursacht.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Da durch den B-Plan Nr. 150/1 für die Belange des Umweltschutzes nur marginale Veränderungen wahrscheinlich sind, werden keine zusätzlichen Erhebungen erforderlich. Im Rahmen des Verfahrens werden zudem unterschiedliche Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit beteiligt, um weitere Informationen u.a. zu den Belangen des Umweltschutzes einzuholen.

3.2 Monitoring

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

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

4. Zusammenfassung

Die Stadt Coesfeld beabsichtigt den neuen B-Plan Nr. 150/1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“ aufzustellen. Mit der Aufstellung des B-Plans werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Ziel 1: Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Standortes der ehemaligen Post
- Ziel 2: Planungsrechtliche Absicherung der Berkelpromenade
- Ziel 3: Anpassung der planungsrechtlichen Gegebenheiten zur Umstrukturierung des Parkplatzes an der Davidstraße
- Ziel 4: Erhalt, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung des vorhandenen Ortsteils bzw. des Planungsgebietes sowie der Erhalt des zentralen Versorgungsbereiches

Eine ausführliche Beschreibung der mit dem B-Plan Nr. 150/1 verfolgten Ziele und der Festsetzungen kann seiner Begründung (siehe Kapitel 1 & 6) entnommen werden.

Im Rahmen des Umweltberichtes ist eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden, durchgeführt worden (siehe Kapitel 2).

Die durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung (siehe Anlage) hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen mit dem Planvorhaben artenschutzrechtliche Konflikte im Hinblick auf die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG für die europäisch geschützten Arten nicht zu erwarten sind.

Insgesamt entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit von 2.233 Biotopwertpunkten. Der Ausgleich wird über die Bezirksregierung Münster (Dezernat 33: Ländliche Entwicklung / Bodenordnung) erbracht. Details können der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 150/1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“ entnommen werden.

Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der noch zu ergänzenden Eingriffsregelung keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass der neue B-Plan Nr. 150/1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“ in Bezug auf die unterschiedlichen Schutzgüter nur marginale

Veränderungen zur Folge hätte (siehe Kapitel 2). Nutzungen mit stärkeren Auswirkungen auf die Schutzgüter sind bei Anwendung der neuen Beurteilungsgrundlage nicht zu erwarten. Zudem ist die ökologische Qualität bzw. Bedeutung des Plangebietes aufgrund der vorhandenen, überwiegend baulichen Nutzung relativ gering.

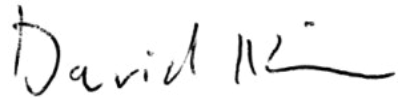
Stadtverwaltung Coesfeld

Aufgestellt im August 2017

Der Bürgermeister

Fachbereich 60 -Planung, Bauordnung, Verkehr-

im Auftrag

A handwritten signature in black ink that reads "David Naim". The signature is written in a cursive style with a long horizontal stroke at the end.

David Naim