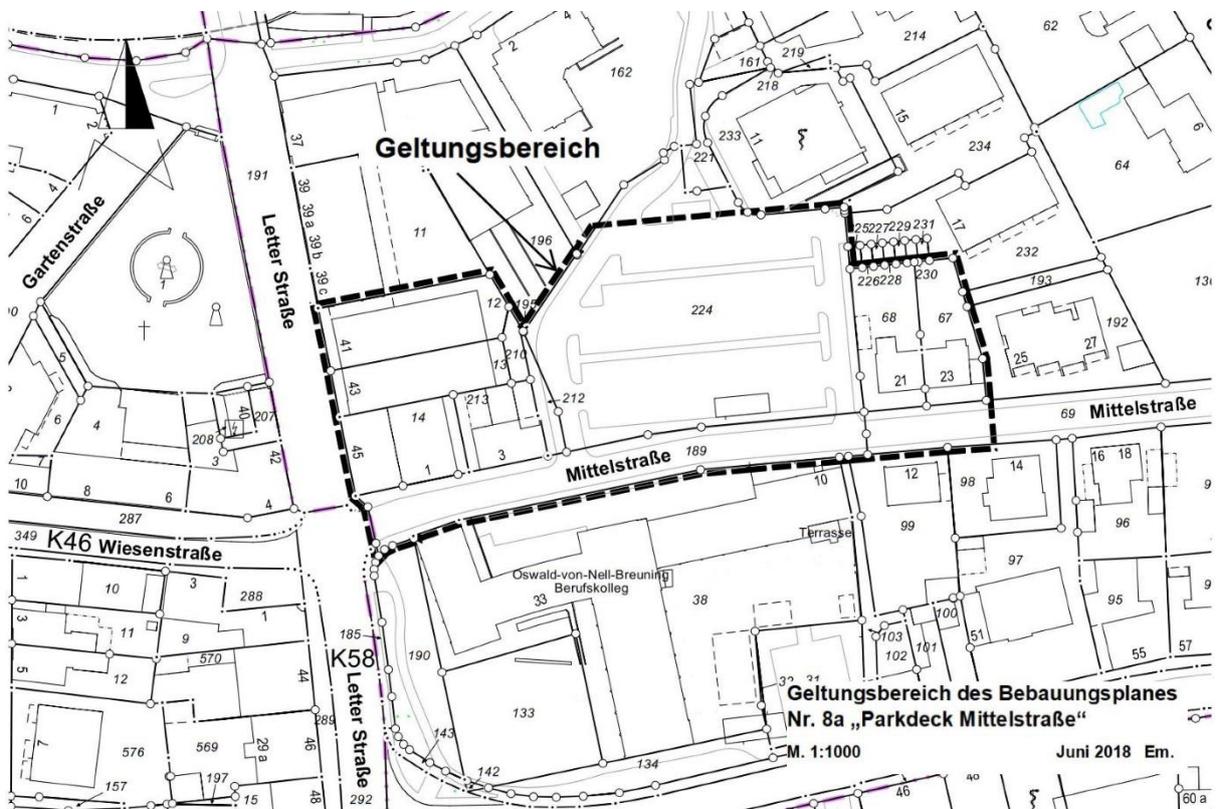




**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 8a**  
**„Parkdeck Mittelstraße“**



Stand: 13.06.2018

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	1
2. Planungsanlass und Zielsetzung.....	3
3. Planverfahren .....	5
4. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen .....	6
5. Derzeitige Situation .....	8
6. Städtebauliche Konzeption.....	13
7. Festsetzungen.....	15
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	15
7.1.1 Allgemeines Wohngebiet.....	15
7.1.2 Mischgebiet .....	16
7.2 Maß der baulichen Nutzung .....	19
7.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit.....	19
7.2.2 Grundflächenzahl .....	22
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	24
7.4 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz / Parkdeck“ .....	26
7.5 Gestaltungsfestsetzungen.....	26
7.5.1 Außenwandflächen.....	27
7.5.2 Dachformen .....	28
7.5.3 Dacheindeckung.....	29
7.5.4 Dacheinschnitte, Dachaufbauten .....	29
7.5.5 Abfall- / Wertstoffbehälter .....	30
8. Erschließung, Verkehrliche Auswirkungen der Planung.....	31
8.1 Anbindung an das Straßennetz.....	31
8.2 Ruhender Verkehr.....	31
8.3 Rad- und Fußwegenetz.....	31

8.4 Öffentlicher Personennahverkehr .....	32
9. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung .....	33
10. Altlasten und Kampfmittelvorkommen .....	34
11. Umweltbelange .....	35
11.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt .....	35
11.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	36
11.3 Schutzgut Boden / Fläche .....	36
11.4 Schutzgut Wasser .....	37
11.5 Schutzgut Luft und Klima .....	38
11.6 Schutzgut Landschaft.....	38
11.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....	38
11.8 Mögliche Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen .....	39
11.9 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern .....	39
12. Flächenbilanz.....	40
13. Sonstige Belange / Hinweise .....	40
14. Gutachten, Fachbeiträge .....	42

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8a „Parkdeck Mittelstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 7.275 m<sup>2</sup> und befindet sich südlich der Coesfelder Innenstadt. Das Plangebiet ist begrenzt

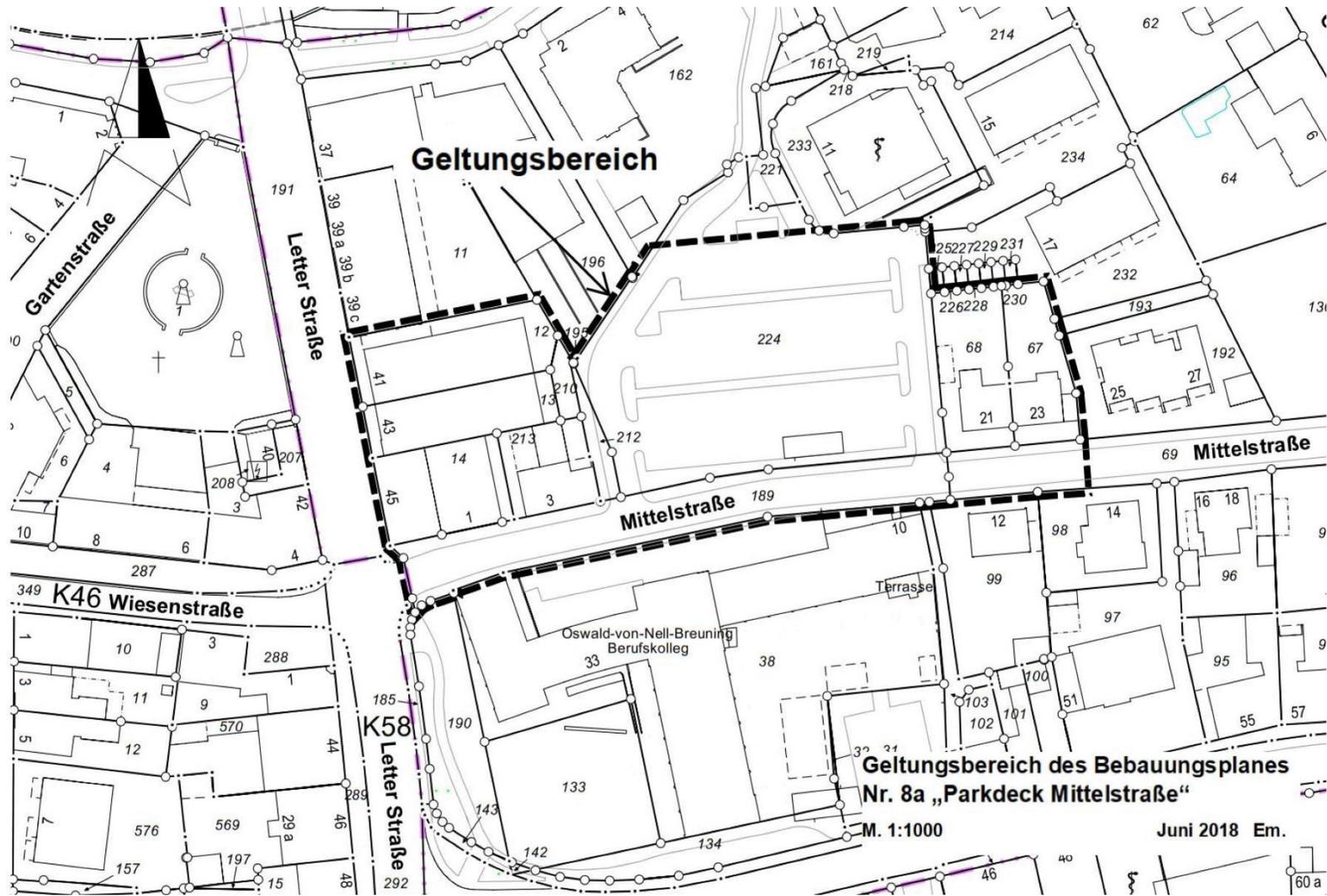
- im Westen durch die östliche Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche Letter Straße (Grundstücke Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 37, Flurstück 191, 292),
- im Süden durch die südliche Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche Mittelstraße (Grundstücke Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 37, Flurstücke 69 und 189),
- im Norden durch die südlichen Grenzen der Grundstücke Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 37, Flurstücke 11, 162, 196, 221, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233 und 234,
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Grundstücke Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 37, Flurstücke 192, 193 und 232.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 37, Flurstücke 12, 13, 14, 67, 68, 69, 189, 210, 212, 213 und 224

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 8a „Parkdeck Mittelstraße“ wird aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ersichtlich.

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



## **2. 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 (B-Plans) Nr. 8a „Parkdeck Mittelstraße“ ist aufgrund unterschiedlicher städtebaulicher Gründe erforderlich.

### **Ziel 1: Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstockung des bestehenden öffentlichen Parkplatzes an der Mittelstraße**

Im Rahmen vorangegangener Sitzungen (am 19.05.2016 siehe Beschlussvorlage Nr. 100/2016 und am 17.05.2018 siehe Beschlussvorlage Nr. 045/2018) hat sich der Rat der Stadt Coesfeld bereits umfangreich mit mehreren Planungsalternativen zur Umsetzung des Parkraumkonzeptes der Stadt Coesfeld beschäftigt und u.a. die Verwaltung beauftragt, mit der Bäder- und Parkhausgesellschaft den Bau eines Parkdecks an der Mittelstraße vorzubereiten.

Zentrales Ziel der Planung ist es am Standort der Mittelstraße auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 37, Flurstück 224 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines mehrgeschossigen Parkdecks (mit mehr als zwei Vollgeschossen) zu schaffen und so eine Aufstockung des hier bereits bestehenden öffentlichen Parkplatzes zu ermöglichen.

Die Errichtung eines Parkdecks mit mehr als zwei Vollgeschossen ist nach dem aktuell rechtskräftigen B-Plan Nr. 8 „Cronestraße“ nicht zulässig, da in dem hier festgelegten Kerngebiet nur maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden dürfen. Daher ist die Aufstellung eines neuen B-Plans erforderlich.

Die Schaffung zusätzlicher Stellplätze am Standort der Mittelstraße in unmittelbarer Nähe zur Coesfelder Innenstadt soll dazu beitragen, das vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossene Parkraumkonzept (siehe Beschlussvorlagen Nr. 100/2016, 45/2018) umzusetzen und so langfristig eine Verbesserung des Stellplatzangebotes im Nahbereich der Coesfelder Innenstadt zu erreichen. Durch die Schaffung zusätzlicher Stellplätze an diesem innenstadtnahen Standort soll ein Beitrag zur Befriedigung der Nachfrage nach Stellplätzen im Nahbereich der Innenstadt geleistet werden. Weiterhin soll durch die Ausweitung des Stellplatzangebotes an diesem innenstadtnahen Standort die Attraktivität der Coesfelder Innenstadt als Einkaufs- bzw. Versorgungsstandort

gesteigert und ein Beitrag zur langfristigen Sicherung des Zentralen Versorgungsgebietes der Stadt Coesfeld geleistet werden.

Der Standort einer zweigeschossigen Stellplatzanlage wurde auf der Fläche des bestehenden öffentlichen Parkplatzes an der Mittelstraße bereits 1979 im Bebauungsplan Nr. 8 „Cronestraße“ festgelegt. Der Standort bleibt weiter aktuell, weil dieser aufgrund seiner Lage, Größe und Ausgestaltung für die Schaffung zusätzlicher Stellplätze in Form eines mehrgeschossigen Parkdecks besonders geeignet ist. So befindet sich der Standort an der Mittelstraße in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt (die Fußgängerzone und mehrere öffentliche Einrichtungen wie das Rathaus oder das St. Vincent Hospital befinden sich in fußläufiger Entfernung), die verkehrliche Anbindung an das Straßennetz ist gegeben (voraussichtlich kein Straßenumbau oder Straßenneubau erforderlich), das Grundstück befindet sich bereits im städtischen Eigentum und der Standort ist durch den hier bestehenden öffentlichen Parkplatz bereits städtebaulich entsprechend vorgeprägt.

In der Abwägung ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich im unmittelbaren Nahbereich des bestehenden Parkplatzes bzw. des geplanten Parkdecks mehrere Wohngebäude befinden (insb. östlich angrenzend an der Mittelstraße 21/23, 25/27, 17 und 15). Auch mit Umsetzung des geplanten Parkdecks müssen hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährt bleiben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden daher mehrere Gutachten eingeholt (wie ein Verkehrsgutachten und ein Lärm- bzw. Schallgutachten), die sicherstellen sollen, dass mögliche Beeinträchtigungen für die Anwohner durch eine optimierte Planung so gering wie möglich gehalten werden.

## **Ziel 2: Fortentwicklung des Plangebietes unter Berücksichtigung der heutigen Gegebenheiten**

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 8a „Parkdeck Mittelstraße“ befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des alten Bebauungsplans Nr. 8 „Cronestraße“ (inkl. seiner Änderungen) aus dem Jahr 1979. Die Festsetzungen des alten B-Plans entsprechen hier nicht mehr der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes der Stadt Coesfeld. Eine Anpassung der Festsetzungen unter Berücksichtigung der heutigen Verhältnisse (Bestandsbebauung etc.) im Plangebiet ist deshalb erforderlich.

Die östlich und westlich zum bestehenden öffentlichen Parkplatz angrenzenden Grundstücke (Mittelstraße 21/23 sowie Mittelstraße 1, 3 und Letter Straße 41, 43, 45) werden daher in das Plangebiet einbezogen<sup>1</sup>. So können die Festsetzungen auch hier an die heutigen Gegebenheiten angepasst werden und in Abstimmung mit der Planung des Parkdecks entwickelt werden. So kann sichergestellt werden, dass eine aufeinander abgestimmte Planung des gesamten Plangebietes gewährleistet ist.

### **3. Planverfahren**

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

- Der B-Plan Nr. 8a „Parkdeck Mittelstraße“ liegt südlich der Coesfelder Innenstadt und trägt als B-Plan der Innenentwicklung u.a. zur Nachverdichtung von Coesfeld bei.
- Aufgrund der Größe des Plangebietes mit ca. 7.275 m<sup>2</sup> und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der B-Plan die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- Nach § 13a BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht im Rahmen des B-Plans Nr. 8a nicht (es liegen keine Anhaltspunkte für die Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 des UVPG vor).

---

<sup>1</sup> Der nördlich angrenzende Bereich zum B-Plan Nr. 8a soll im Rahmen des neuen B-Plans Nr. 121/2 „Coesfelder Promenade“ neu geplant werden.

Nach Prüfung der Tatbestandsvoraussetzungen des § 13a BauGB wird der B-Plan Nr. 8a „Parkdeck Mittelstraße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB durchgeführt. Damit gelten für die Aufstellung des B-Plans Nr. 8a im beschleunigten Verfahren u.a. die Regelungen des § 13 (2) BauGB. Somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Hier-nach ist u.a. die Durchführung einer Umweltprüfung für den B-Plan entbehrlich.

Weiterhin kann auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB und 4 (1) BauGB verzichtet werden. Auch gelten hier gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **4. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen**

### **Regionalplan**

Der geltende Regionalplan Münsterland stellt den Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar. Der Bebauungsplan Nr. 8a „Parkdeck Mittelstraße“ 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. 8a im Rahmen der 81. 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 81. FNP-Änderung wurde am 22.02.2018 vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossen. Nach ihrer Genehmigung durch die Bezirksregierung Münster hat die 81. Änderung des Flächennutzungsplans (durch ihre Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Coesfeld) am 08.06.2018 Rechtskraft erlangt. Dieser Bebauungsplan kann daher im Sinne des Anpassungsgebots gem. § 8 (2) BauGB aus dem FNP der Stadt Coesfeld entwickelt werden.

## **Bebauungspläne**

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 8a „Parkdeck Mittelstraße“ befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 8 „Cronestraße“ (inkl. seiner Änderungen) aus dem Jahr 1979. Alle textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des bestehenden B-Plans Nr. 8 „Cronestraße“ (inkl. seiner Änderungen) können während der Dienststunden<sup>2</sup> im Planungsamt der Stadtverwaltung Coesfeld eingesehen werden (Markt 8, Fachbereich 60, aktueller Ansprechpartner Herr Richter / Raum 308).

## **Gestaltungssatzung**

Für das Plangebiet gelten aktuell die Regelungen der Gestaltungssatzung Innenstadt der Stadt Coesfeld gem. § 86 BauO NRW in der Fassung vom 01.07.2006. Ihr Ziel ist es, das charakteristische Stadtbild der Innenstadt zu erhalten und sicherzustellen, dass sich Um- und Neubauten in das städtebauliche Umfeld einfügen. Die Gestaltungssatzung trifft u.a. Regelungen zur Gestaltung der Dächer, der Dachaufbauten, Fassadengestaltung und Werbeanlagen.

## **Landschaftsplan**

Der B-Plan Nr. 8a „Parkdeck Mittelstraße“ 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 B-Plans Nr. 8a „Parkdeck Mittelstraße“ 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 B-Plans Nr. 8a „Parkdeck Mittelstraße“.

---

<sup>2</sup> Dienststunden montags bis freitags von 8.00 Uhr bis 12.30 Uhr, donnerstags 8.00 bis 18.00 Uhr

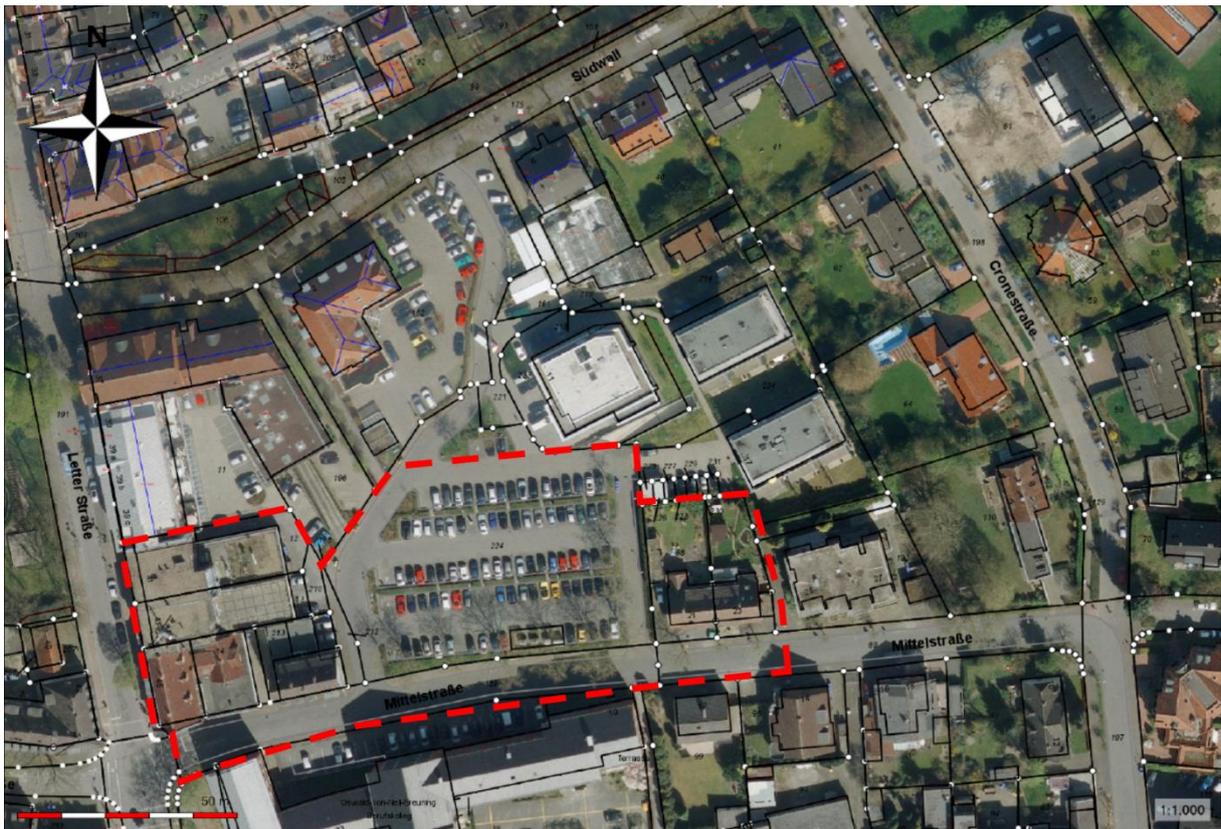
## **5. Derzeitige Situation**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine umfassende Bestandsaufnahme durchgeführt: Für jedes Gebäude im Plangebiet des B-Plan Nr. 8a wurden insbesondere die vorhandenen Nutzungen in den unterschiedlichen Geschossen erfasst. Die Erfassung der Nutzungen im Plangebiet erfolgte durch mehrere Ortsbegehungen und mittels Auswertung von Bauakten bzw. Baugenehmigungen. 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 sowie Gewerbebeanmeldungen bestimmt. Neben den Gebäuden wurden auch die anderweitigen Nutzungen (wie z.B. der öffentliche Parkplatz an der Mittelstraße) im Plangebiet erfasst.

Mit Hilfe dieser Bestandserfassung ist es möglich, einen B-Plan zu entwickeln, der die Nutzungen im Bestand berücksichtigt. Das heißt jedoch nicht, dass der neue Bebauungsplan Nr. 8a den Bestand nur wiedergibt und sichert. Er macht auch Zielaussagen und Festsetzungen dazu, wie sich u.a. die Art der baulichen Nutzung zukünftig entwickeln soll – unter Berücksichtigung des Bestands.

Zusammenfassend lässt sich die derzeitige Situation im Plangebiet wie folgt beschreiben. Die Grundstücke im Plangebiet sind heute mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und dem öffentlichen Parkplätz an der Mittelstraße bebaut (siehe Abb. 2, Luftbild Plangebiet).

Abbildung 2: Luftbild Plangebiet (Abgrenzung B-Plan Nr. 8a siehe rote Linie)



Quelle: Stadt Coesfeld (Auszug aus Geoinformationsdienst der Stadt Coesfeld)

Die Grundstücke im westlichen Bereich des Plangebietes (Letter Straße 41, 43 sowie Mittelstraße 1 u. 3 / Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 37, Flurstücke 12, 13, 14, 213) weisen, wie es in Innenstädten üblich ist, eine hohe Bebauungsdichte mit einem hohen Versiegelungsgrad auf. Die bestehenden Gebäude sind hier in geschlossener Bauweise errichtet worden, um eine innenstadttypische bauliche Verdichtung zu erreichen. Die Geschossigkeiten der hier bestehenden Gebäude sind differenziert ausgeprägt. Während entlang der Letter Straße eine drei- bis viergeschossige Bebauung (Letter Straße 45 sowie Letter Straße 41, 43) vorhanden ist, ist an der Mittelstraße 1 eine eingeschossige und an der Mittelstraße 3 eine zweigeschossige Bebauung (mit einer Traufhöhe von ca. 6,5 m und einer Firsthöhe von ca. 12,50 m) zu finden.

Abbildung 3: Fotos Gebäude an der Letter Straße 41/43, 45 und Mittelstraße 1 und 3

Letter Straße 41/43



Letter Straße 45



Mittelstraße 1



Mittelstraße 3



Quelle: Stadt Coesfeld (eigene Aufnahmen)

Im Zentrum des Plangebietes befindet sich ein ebenerdiger öffentlicher Parkplatz, der von öffentlichen Straßen umgrenzt wird. Der Parkplatz ist über die Mittelstraße an das übergeordnete Straßennetz angebunden und wird über mehrere Zu- und Abfahren aus westlicher, östlicher und nördlicher Richtung erschlossen. Auch eine verkehrliche Anbindung an den nördlich vom Plangebiet liegenden Südwahl ist über eine vorhandene Straße gegeben.

Abbildung 4: Foto öffentlicher Parkplatz an der Mittelstraße



Quelle: Stadt Coesfeld (eigene Aufnahme)

Im östlichen Bereich des Plangebietes an der Mittelstraße 21 / 23 (Grundstücke Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 37, Flurstücke 67, 68) befindet sich ein eingeschossiges Wohngebäude mit einer eingemessenen Traufhöhe von ca. 3,70 m (85,51 m über NHN) und einer Firsthöhe von ca. 9 m (90,81 m über NHN). Der Versiegelungsgrad ist hier etwas niedriger als im westlichen Planbereich, da es sich um eine Fläche handelt, die innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes liegt (nach den Vorgaben des alten B-Plans Nr. 8 „Cronestraße“ ist hier eine Grundflächenzahl von max. 0,4 zulässig).

Abbildung 5: Foto Gebäude an der Mittelstraße 21/23



Quelle: Stadt Coesfeld (eigene Aufnahme)

Direkt östlich angrenzend an das Plangebiet, neben dem eingeschossigen Wohnhaus an der Mittelstraße 21/23, steht an der Mittelstraße 25 / 27 (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 37, Flurstück 192) ein dreigeschossiges Wohngebäude, welches mit einem Flachdach ausgestattet ist. Dahinter im rückwärtigen Bereich, an der Mittelstraße 15 und 17 (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 37, Flurstücke 232, 234) befindet sich jeweils ein dreigeschossiges Wohngebäude mit einem Staffelgeschoss. Insgesamt ist der Bereich östlich vom Plangebiet überwiegend von Wohnbebauung geprägt, was dem hier im Rahmen des B-Plans Nr. 8 „Cronestraße“ festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet entspricht.

Abbildung 6: Foto Gebäude an der Mittelstraße 25/27



Quelle: Stadt Coesfeld (eigene Aufnahme)

Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich an der Mittelstraße 10 das dreigeschossige Schulgebäude des Oswald-von-Nell-Breuning Berufskollegs (mit einer Traufhöhe von ca. 12 m und einer Firsthöhe von ca. 15 m. Neben der Schule finden sich in östlicher Richtung mehrere zweigeschossige Wohngebäude (an der Mittelstraße 12, 14, 16/18 u. 10/12).

Abbildung 7: Foto Schulgebäude des Oswald-von-Nell-Breuning Berufskolleg



Quelle: Stadt Coesfeld (eigene Aufnahme)

Nördlich vom öffentlichen Parkplatz (außerhalb des Plangebietes) liegt ein zweigeschossiges Geschäftshaus (IKK am Südwall 2/4), das eine eingemessene Traufhöhe von ca. 7,40 m (87,71 m über NHN) und eine Firsthöhe von ca. 13,70 m (94 m über NHN) hat. Daneben nordöstlich angrenzend an den öffentlichen Parkplatz ist an der Mittelstraße 11 ein dreigeschossiges Gebäude (mit Staffelgeschoss) mit einer genehmigten Gebäudehöhe von 10,46 m errichtet worden. In dem Gebäude sind eine radioonkologische Praxis sowie Wohnnutzungen angesiedelt.

Abbildung 8: Foto Gebäude am Südwall 2/4 und an der Mittelstraße 11

Südwall 2/4



Mittelstraße 11



Quelle: Stadt Coesfeld (eigene Aufnahme)

Im Rahmen der Bestandserfassung wurde festgestellt, dass im westlichen Bereich des Plangebietes die Nutzungsstruktur nicht mehr der Zweckbestimmung eines Kerngebietes gemäß § 7 (1) BauNVO entspricht, weil hier der Anteil der Wohnnutzung zu hoch ist. Im westlichen Planbereich soll daher nicht mehr wie im alten B-Plan Nr. 8 „Cronestraße“ noch festgesetzt ein Kerngebiet, sondern ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO entwickelt werden (siehe Planzeichnung).

Erweiterungsabsichten von im Plangebiet bestehenden Betrieben sind der Verwaltung nicht bekannt, daher sind keine Regelungen zur Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe (nach § 1 Abs. 10 BauNVO) erforderlich. Sollten bestehende Betriebe im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Erweiterungsabsichten äußern, werden diese im Bauleitplanverfahren berücksichtigt und abgewogen.

## **6. Städtebauliche Konzeption**

Im Folgenden wird die städtebauliche Konzeption vorgestellt, die zusammen mit den in Kapitel 1 beschriebenen städtebaulichen Zielen der Planung des Bebauungsplans Nr. 8a zugrunde liegt.

Wie in Kapitel 1 dargestellt ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstockung des bestehenden öffentlichen Parkplatzes an der Mittelstraße ein zentrales Ziel des B-Plans Nr. 8a. Bei dem B-Plan Nr. 8a handelt es sich um ein Angebotsbebauungsplan dem kein konkretes Vorhaben bzw. kein konkreter Entwurf für ein Parkdeck zugrunde liegt. Der Bebauungsplan soll also lediglich die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen vorgeben, auf dessen Grundlage die Ausbauplanung konkretisiert werden soll.

Die konkrete Ausgestaltung des geplanten Parkdecks an der Mittelstraße soll erst mit Abschluss des Bebauungsplanverfahrens konkretisiert werden. So kann sichergestellt werden, dass alle abwägungsrelevanten Belange in die konkrete Ausbauplanung integriert werden – wie zum Beispiel ggf. mögliche Vorgaben zur Einhaltung des Lärmschutzes oder ähnliches. Weiterhin hängt die konkrete Ausgestaltung des geplanten Parkdecks an der Mittelstraße auch davon ab in welchem Umfang andere Maßnahmen im Rahmen des Parkraumkonzeptes (wie die Umsetzung eines Parkhauses an der Münsterstraße, siehe Beschlussvorlage Nr. 100/2016 und Nr. 45/2018) umgesetzt werden können.

Weiterhin werden die östlich und westlich zum bestehenden öffentlichen Parkplatz angrenzenden Grundstücke (Mittelstraße 21/23 sowie Mittelstraße 1, 3 und Letter Straße 41, 43, 45) in das Plangebiet einbezogen, um auch hier städtebauliche Entwicklung im Sinne der Stadt Coesfeld sicherzustellen. So können die Festsetzungen auch hier an die heutigen Gegebenheiten angepasst werden und in Abstimmung mit der Planung des Parkdecks entwickelt werden. Damit wird sichergestellt, dass eine aufeinander abgestimmte Planung des gesamten Plangebietes gewährleistet ist.

Grundsätzliche städtebauliche Leitvorstellung ist es das Plangebiet, unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Strukturen, im Sinne des Rates der Stadt Coesfeld weiterzuentwickeln. Neben Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Aufstockung des bestehenden Parkplatzes an der Mittelstraße sollen im Plangebiet ausreichend Möglichkeiten zur baulichen Verdichtung geschaffen werden, um die Innenentwicklung von Coesfeld zu fördern und einen Beitrag zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu leisten. Gleichzeitig soll die bauliche Verdichtung im Plangebiet in einem verträglichen Maß gesteuert werden, um weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Die städtebauliche Konzeption (wie z.B. Festsetzungen von Baugrenzen etc.), die dem alten B-Plan Nr. 8 „Cronestraße“ (inkl. seiner Änderungen) zugrunde liegt, wird aufgegriffen und unter Berücksichtigung der heutigen Gegebenheiten und Zielvorstellungen angepasst.

## 7. Festsetzungen

### 7.1 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.

#### 7.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im östlichen Bereich des Plangebietes, auf den Grundstücken an der Mittelstraße 21/23 (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 37, Flurstücke 67, 68), wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier soll ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Damit wird auch das hier bestehende Wohngebäude planungsrechtlich gesichert. Auch soll der Bereich im Einklang mit dem östlich an das Plangebiet angrenzende Allgemeine Wohngebiet entwickelt werden, um eine auch auf die Umgebung abgestimmte Entwicklung zu gewährleisten.

B-Plan Nr. 8a enthält folgende textliche Festsetzung:

*1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)*

*Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO sind innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.*

#### Begründung Ausschluss Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Allgemeinen Wohngebiet

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. 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 ansiedeln zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen.

Gartenbaubetriebe passen nach ihrer baulichen Struktur, ihrer äußeren Erscheinung und ihrem Flächenbedarf (für die Lagerung von Gartenbaumaterialien) nicht in die bestehende Nutzungsstruktur dieses Bereiches. Durch den Ausschluss von Gartenbautrieben in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet 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.

### **7.1.2 Mischgebiet**

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurde eine ausführliche Bestandsaufnahme der Nutzungen im Plangebiet durchgeführt (siehe Kap. 5). Hierbei wurde festgestellt, dass die vorhandene Nutzungsstruktur es erfordert im westlichen Teilbereich des Plangebietes (entlang der Letter Straße, siehe Planzeichnung) ein Mischgebiet festzusetzen, um die bestehende Nutzungsstruktur planungsrechtlich zu sichern und das Plangebiet entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und Konzeption 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. 8 „Cronestraße“ sind in den Bereichen, die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 8a 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.<sup>3</sup>

Nach Auswertung der Bestandsaufnahme wurde festgestellt, dass die Wohnnutzung in diesem Gebiet, welches im Rahmen dieses Bebauungsplans Nr. 8a als Mischgebiet festgesetzt wird, zu stark vertreten ist, als dass man noch ein Kerngebiet festlegen kann. Auf Grundlage der Bestandsaufnahme wird für diesen Teilbereich im westlichen Plangebiet (siehe Planzeichnung) deshalb das Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Der B-Plan Nr. 8a enthält folgende textliche Festsetzungen:

#### **1.2 Mischgebiet (MI)**

*1.2.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes die gem. § 6 (2) Nr. 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) unzulässig.*

*1.2.2 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 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) unzulässig.*

#### **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. 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 ansiedeln zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen.

#### **Begründung Ausschluss von Vergnügungsstätten im Mischgebiet**

In Mischgebieten sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets allgemein zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Nach § 6 Abs. 3 BauNVO können

<sup>3</sup> 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.

Vergnügungsstätten auch außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind ausnahmsweise zugelassen werden. 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-Effekte<sup>4</sup>, 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 Ausschluss der Vergnügungsstätten in den festgesetzten Mischgebieten 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 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 (den hier festgesetzten Mischgebieten und Kerngebieten), weiterhin möglich. Das Interesse von möglichen Eigentümern, ggf. Vergnügungsstätten an diesem Standort ansiedeln zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen.

---

<sup>4</sup> 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).

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

### 7.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Der B-Plan Nr. 8a enthält folgende textliche Festsetzung:

<p>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</p> <p>2.1.1 Höhe der baulichen Anlagen</p> <p><i>gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO sowie §16 (6) BauNVO</i></p> <p><i>Die Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen ist in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.</i></p> <p><i>Die Oberkante (OK) baulicher Anlagen definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage.</i></p> <p>2.1.2 <i>Innerhalb der als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz / Parkdeck“ festgesetzten Flächen sind ausnahmsweise Überschreitungen von der hier festgesetzten maximalen Höhe der baulichen Anlagen (von 92 m über Normalhöhennull) um bis zu 3 Meter für untergeordnete Bauteile (wie Fahrstuhlschächte, Treppenträume, oder Lüftungsanlagen) mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 10 Prozent der hier zulässigen Grundfläche zulässig.</i></p>
--

Die Höhenfestsetzungen sollen zur Umsetzung der in Kapitel 2 beschriebenen Zielsetzung sowie der in Kapitel 6 beschriebenen Städtebaulichen Konzeption beitragen. Ein zentrales Ziel ist dabei die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines mehrgeschossigen Parkdecks auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 37, Flurstück 224 an der Mittelstraße. Weiterhin sollen die Höhenfestsetzungen sowohl zur Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen beitragen, als auch Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der zulässigen Baukörperhöhen schaffen.

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 erfasst. Auf dieser Grundlage konnten Höhenfestsetzungen bezogen auf NHN getroffen werden.

#### Erläuterung der Höhenvorgaben

Innerhalb der als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz / Parkdeck“ festgesetzten Flächen wurde die Oberkante (OK) baulicher Anlagen auf maximal 92 Meter über Normalhöhennull (ca. 11 Meter Gesamthöhe plus 3 Meter für untergeordnete Bauteile) festgesetzt (siehe Planzeichnung, textliche Festsetzungen Nr. 2.1.1 und 2.1.2).

Mit der Begrenzung der hier maximal zulässigen Baukörperhöhe soll sichergestellt werden, dass sich mögliche Bauvorhaben (Parkdeck) hinsichtlich ihrer Höhe in die Umgebung einfügen. Gleichzeitig soll die zulässige Höhe ausreichend Spielraum für die Entwicklung eines Parkdecks (mit mindestens drei Geschossen) bieten. Die Höhengvorgaben wurden so gewählt, dass ein Parkdeck mit 3,5 Ebenen an dem Standort umgesetzt werden kann. Sollten sich die Rahmenvorgaben im Zuge der Konkretisierung der Planung ändern, werden die Höhengvorgaben ggf. noch einmal angepasst.

Um sicherzustellen, dass sich ein mögliches Parkdeck hinsichtlich seiner Höhe in die Umgebung einfügt, wurden insbesondere die Höhen der an den öffentlichen Parkplatz angrenzenden Gebäude erfasst. Betrachtet man die Höhen der Gebäude auf den angrenzenden Grundstücken, so zeigt sich, dass sich die festgesetzten Gebäudehöhen in einem städtebaulich vertretbaren Maße bewegen. So befinden sich folgende Grundstücke / Gebäude direkt angrenzend an die Fläche des öffentlichen Parkplatzes:

- südlich angrenzend an der Mittelstraße 10 das dreigeschossige Schulgebäude des Oswald-von-Nell-Breuning Berufskollegs mit einer Traufhöhe von ca. 12 m und einer Firsthöhe von ca. 15 m,
- nördlich angrenzend ein zweigeschossiges Geschäftshaus (IKK am Südwall 2/4), das eine eingemessene Traufhöhe von ca. 7,40 m (87,71 m über NHN) und eine Firsthöhe von ca. 13,70 m (94 m über NHN) hat,
- westlich angrenzend entlang der Letter Straße eine drei- bis viergeschossige Bebauung (Letter Straße 41, 43 mit einer Traufhöhe von ca. 12 m); direkt angrenzend an der Mittelstraße 3 eine zweigeschossige Bebauung (mit einer Traufhöhe von ca. 6,5 m und einer Firsthöhe von ca. 12,50 m),
- östlich angrenzend an der Mittelstraße 21 / 23 (Grundstücke Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 37, Flurstücke 67, 68) ein eingeschossiges Wohngebäude mit einer eingemessenen Traufhöhe von ca. 3,70 m (85,51 m über NHN) und einer Firsthöhe von ca. 9 m (90,81 m über NHN).

Nach den Vorgaben dieses B-Plans ist nun auf den Grundstücken an der Mittelstraße 21/23 eine dreigeschossige Bebauung (ohne konkrete Höhenbeschränkung) zulässig, um eine aufeinander abgestimmte städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu ermöglichen (nach altem B-Plan Nr. 8 „Cronestraße“ ist hier nur eine maximal zweigeschossige Bebauung zulässig). Die städtebaulichen Vorgaben für die Grundstücke an der Mittelstraße 21/23

orientieren sich dabei an den bestehenden Vorgaben für das östlich angrenzende Grundstück an der Mittelstraße 25/27 (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 37, Flurstück 192). Hier ist nach dem B-Plan Nr. 8 „Cronestraße“ eine dreigeschossige Bebauung (mit Flachdach, mit einer GRZ von max. 0,4 und einer GFZ mit max. 1,0) zulässig.

Die Festsetzung einer niedrigeren maximalen Gebäudehöhe (unter 11 m) an dem Standort des öffentlichen Parkplatzes würde dazu führen, dass eine Umsetzung des geplanten Parkdecks (mit voraussichtlich 3,5 Ebenen) und damit die gewünschte Ausweitung des Stellplatzangebotes im Sinne des vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossenen Parkraumkonzeptes (siehe Beschlüsse 100/2016 u. 45/2018) hier nicht möglich ist.

In der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass sich das Maß der baulichen Nutzung der als Verkehrsfläche mit besonderen Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz / Parkdeck“ festgesetzten Fläche durch die Festsetzungen des B-Plans Nr. 8a deutlich erhöht. So lassen die Höhenvorgaben in Verbindung mit der hier zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche im Vergleich zum Status-quo (aktuell hier ebenerdiger Parkplatz) und auch im Vergleich zu den bisherigen Vorgaben des B-Plans Nr. 8 „Cronestraße“ (hier war eine zweigeschossige Bebauung, allerdings ohne Höhenbeschränkung zulässig) eine Zunahme des hier zulässigen Bauvolumens zu.

In der Abwägung ist jedoch auch zu beachten, dass im Rahmen der Umsetzung möglicher Bauvorhaben die nach § 6 Bauordnung NRW vorgeschriebenen Abstände eingehalten werden müssen. Vereinfacht ausgedrückt: je höher ein mögliches Bauvorhaben (Parkdeck) gebaut werden soll, desto größer müssen die Abstände von den angrenzenden Grundstücken sein. Eine unverhältnismäßige Verschattung angrenzender Grundstücke ist daher nicht zu erwarten. Auch eine Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse an diesem Standort ist aufgrund der festgesetzten Höhenbeschränkungen in Verbindung mit den nach § 6 Bauordnung NRW vorgeschriebenen Abständen nicht zu erwarten.

## 7.2.2 Grundflächenzahl

Der B-Plan Nr. 8a enthält folgende textliche Festsetzung:

### 2.2 Grundflächenzahl

*gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 (2) BauNVO*

*Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 (2) BauNVO ist in dem festgesetzten Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 1 und MI 2 eine Überschreitung der in § 17 (1) BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) auf eine GRZ von 0,9 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) auf eine GFZ von 2,0 zulässig.*

*Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 (2) BauNVO ist in dem festgesetzten Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 3 eine Überschreitung der in § 17 (1) BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) auf eine GRZ von 0,8 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) auf eine GFZ von 1,6 zulässig.*

Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl bzw. GRZ<sup>5</sup> 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 B-Plan Nr. 8a wird in dem festgesetzten Mischgebiet (siehe Planzeichnung) im heutigen Bestand die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO bezogen auf die Grundflächenzahl bereits 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 Kerngebieten zur Ausweisung eines Mischgebietes soll aber keine Einschränkung der Grundflächenzahl durch den neuen B-Plan Nr. 8a 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

---

<sup>5</sup> Nach § 19 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben, gestärkt werden. Daher werden hier die GRZ-Werte aus dem alten B-Plan Nr. 8 „Cronestraße“ (inkl. seiner Änderungen) in diesen neuen B-Plan Nr. 8a übernommen.

Eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO ist im vorliegenden Fall vertretbar, da es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich handelt, der bereits entsprechend dicht bebaut ist. Hinzu kommt, dass sich das Plangebiet im innerstädtischen Bereich befindet, der ohnehin durch eine höhere Verdichtung geprägt ist. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Umweltauswirkungen sind durch diese Überschreitung nicht zu erwarten (näheres siehe unten).

#### 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. Der B-Plan Nr. 8a wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens entwickelt. Hiernach sind gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Weiterhin werden die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung für Mischgebiete nach § 17 (1) BauNVO durch die bestehende Bebauung bereits heute überschritten (da der damalige B-Plan Nr. 8 hier GRZ- und GFZ-Werte für Kerngebiete festgesetzt hatte). Im Vergleich zum Status-quo wird sich das Maß der baulichen Nutzung durch die Planung daher voraussichtlich nicht groß verändern. Ein Ausgleich für die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung wird daher für nicht erforderlich gehalten.

#### Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist durch die mögliche Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nicht zu erwarten, da die betroffenen Grundstücke bereits heute entsprechend hoch ausgenutzt bzw. bebaut sind und damit bisher keine Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse verbunden waren. Weiterhin wird im nachgelagerten Genehmigungsverfahren u.a. geprüft, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (z.B. durch Einhaltung ausreichender Abstände nach § 6 BauO NRW etc.)

eingehalten werden. Im Rahmen der Abschichtung zwischen der Bebauungsplan- und der Genehmigungsebene wird die Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als Voraussetzung für eine rechtssichere Genehmigung abgearbeitet und damit ausreichend berücksichtigt.

### Auswirkungen auf die Umwelt

Eine Überschreitung der Obergrenze für die Grundflächenzahl ermöglicht in diesen Teilbereichen eine geringfügig höhere Versiegelung, als es üblicherweise in Mischgebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO (GRZ max. 0,6 und GFZ max. 1,2) 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.

## **7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

### **Bauweise**

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes 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.

Für die übrigen Flächen (Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz / Parkdeck“, Allgemeines Wohngebiet) wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hiermit soll das zugrundeliegende städtebauliche Konzept (siehe Kap. 6) umgesetzt werden. Eine offene Bauweise in Verbindung mit der Festsetzung von Baugrenzen bedingt, dass die nach § 6 Bauordnung NRW erforderlichen Abstände zwischen einer möglichen Bebauung und den angrenzenden Grundstücken eingehalten werden müssen.

### **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 Straßenbildes im Plangebiet zu sichern, werden anknüpfend an das bisherige Bauungskonzept die Baugrenzen aus dem alten B-Plan Nr. 8 (inkl. Änderungen) zu großen Teilen übernommen und damit das bisherige Bauungskonzept weitergeführt. 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. Um den Eigentümern ausreichend Spielraum in der baulichen Entwicklung ihrer Grundstücke zu gewährleisten, wurde auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet.

Auch auf der als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz / Parkdeck“ festgesetzten Flächen wurden Baugrenzen festgelegt, da der konkrete Standort eines hier möglichen Parkdecks noch nicht feststeht. Bei der Festlegung der Baugrenzen wurde darauf geachtet, dass ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden Grundstücken gewahrt bleibt, um eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des Plangebietes weiterhin zu gewährleisten.

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.

## **7.4 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz / Parkdeck“**

Ein zentrales Ziel des B-Plans Nr. 8a ist es, wie in Kapitel 1 beschrieben, am Standort der Mittelstraße auf dem städtischen Grundstück (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 37, Flurstück 224) des hier bereits bestehenden öffentlichen Parkplatzes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines mehrgeschossigen Parkdecks (aktuell ist ein Parkdeck mit 3.5 Ebenen geplant) zu schaffen.

Zur Sicherung des geplanten Parkdecks ist die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz / Parkdeck“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB erforderlich. Eine Präzisierung der hier zulässigen Nutzungen soll durch folgende textliche Festsetzung erreicht werden und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines mehrgeschossigen Parkdecks (inkl. möglicher Nebeneinrichtungen und Grünflächen) schaffen:

### **3.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „öffentlicher Parkplatz / Parkdeck“**

*Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz / Parkdeck“ wird als Fläche für das Parken von Fahrzeugen (Stellplätze, Garagen und Garagengeschosse) festgesetzt. Auf dieser Fläche ist die Herstellung von Stellplätzen, Garagen und Garagengeschossen mit zugehörigen Nebeneinrichtungen und Grünflächen auf mehreren Ebenen gemäß zeichnerischer Festsetzung zulässig.*

*Die Einteilung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz / Parkdeck“ ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*

## **7.5 Gestaltungsfestsetzungen**

Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften (gemäß § 86 der Landesbauordnung NRW i.V.m. § 9 BauGB) gelten nur für die gemäß Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 8a „Parkdeck Mittelstraße“ als Mischgebiet und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen. Für die als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz / Parkdeck“ festgesetzten Flächen werden keine Gestaltungsvorgaben gemacht, weil die Stadt Coesfeld Eigentümerin dieser Flächen ist und die Gestaltung eines möglichen Parkdecks an diesem Standort ohnehin nur in Abstimmung mit der Stadt Coesfeld erfolgen kann.

### 7.5.1 Außenwandflächen

Der B-Plan Nr. 8a enthält folgende textliche Festsetzung:

#### 1. Außenwandflächen

a) Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als weißer, hellgrauer oder beiger Putzbau in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben (entsprechend RAL Farbbregister „Edition 2010“)

1001 Beige

7001 Silbergrau

7004 Signalgrau

7036 Platingrau

7040 Fenstergrau

7045 Telegrau

9003 Signalweiß

oder einheitlich mit rotem bis braunem Sicht- / Verblendmauerwerk (mit nicht glänzender Oberfläche) in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben (entsprechend RAL Farbbregister „Edition 2010“) auszuführen:

2013 Perlorange

3002 Kaminrot

3003 Rubinrot

3004 Purpurrot

3005 Weinrot

3009 Oxidrot

3011 Braunrot

8004 Kupferbraun

8012 Rotbraun

b) Für jede Gebäudeseite dürfen für maximal 10 Prozent der geschlossenen Wandfläche andere Materialien verwendet werden.

#### Erläuterung / Begründung der textlichen Festsetzung:

Da die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitgehend bebaut sind, orientieren sich die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Außenwandmaterialien an den Materialien, die im Planungsgebiet und im angrenzenden Bereich 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 jede Gebäudeseite max. 10 Prozent der geschlossenen Wandfläche 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.

### 7.5.2 Dachformen

Der B-Plan Nr. 8a enthält folgende textliche Festsetzung:

2. *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 / Begründung der textlichen Festsetzung:

Anknüpfend an das Konzept des alten B-Plan Nr. 8 „Cronestraße“ werden im Rahmen des B-Plans Nr. 8a unterschiedliche Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Dachneigung gemacht. Das bisherige Konzept wird hier zu großen Teilen in den B-Plan Nr. 8a übernommen. Die Vorgaben zur Dachneigung bzw. Dachform sollen dazu beitragen, dass ein harmonisches Ortsbild entsteht und eine einheitliche Gestaltung der unterschiedlichen Bereiche im Plangebiet gewährleistet ist. Die Bestandsbebauung in diesem Bereich wird hierbei berücksichtigt, wenngleich die Vorgaben auch dazu dienen sollen zukünftig eine einheitliche Gestaltung der Dächer in den jeweiligen Planbereichen zu erreichen.

Um die im Planungsgebiet überwiegend vorhandene und historisch gewachsene Dachlandschaft zu sichern, wird als vorgeschriebene Dachform das Satteldach festgesetzt – jedoch nur in den Bereichen, wo eine Dachneigung festgesetzt ist. Ausnahmen von der Dachform sind im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig, um

eine bessere Anbindung des Firstes an das Nachbargebäude zu erreichen sowie an Eckhäusern. Mit diesen Vorgaben wird eine ausreichende Flexibilität in der Gestaltung der Dächer ermöglicht, ohne die gewünschte homogene Entwicklung der Dachlandschaft im Plangebiet zu gefährden.

### **7.5.3 Dacheindeckung**

Der B-Plan Nr. 8a enthält folgende textliche Festsetzung:

<p>3. <i>Dacheindeckung</i></p> <p><i>Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in den folgenden Farbtönen (entsprechend RAL Farbbregister „Edition 2010“) einzudecken:</i></p> <p><i>2001 Rotorange</i></p> <p><i>2010 Signalorange</i></p> <p><i>3003 Rubinrot</i></p> <p><i>3013 Tomatenrot</i></p> <p><i>3016 Korallenrot</i></p>
--

#### Erläuterung / Begründung der textlichen Festsetzung:

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. 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.

### **7.5.4 Dacheinschnitte, Dachaufbauten**

Der B-Plan Nr. 8a enthält folgende textliche Festsetzung:

<p>4. <i>Dacheinschnitte, Dachaufbauten</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>
---

Erläuterung / Begründung der textlichen Festsetzung:

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 Straßenraum 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.

**7.5.5 Abfall- / Wertstoffbehälter**

Der B-Plan Nr. 8a enthält folgende textliche Festsetzung:

5. *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 / Begründung der textlichen Festsetzung:

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.

## **8. Erschließung, Verkehrliche Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Anbindung an das Straßennetz**

Das Plangebiet ist über die Mittel- und die Cronestraße an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist über die vorhandenen städtischen Erschließungsstraßen gesichert. Im Rahmen dieses B-Plans werden die heute tatsächlich vorhandenen Erschließungsstraßen planungsrechtlich gesichert. Die planungsrechtliche Sicherung von neuen Erschließungsstraßen im Vergleich zum Status-quo ist nicht erforderlich.

Im Rahmen des Planverfahrens wird eine Verkehrsuntersuchung erstellt, welche die Machbarkeit und die Auswirkungen der Planung untersucht. Sobald die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung vorliegen, werden diese in die Planung einfließen und zur Optimierung der Planung genutzt.

### **8.2 Ruhender Verkehr**

Im Zentrum des Plangebietes befindet sich ein ebenerdiger öffentlicher Parkplatz, der von öffentlichen Straßen umgrenzt wird und über das bestehende Straßennetz erschlossen ist. Der Parkplatz ist über die Mittel- und die Cronestraße an das übergeordnete Straßennetz angebunden und wird über mehrere Zu- und Abfahrten aus westlicher, östlicher und nördlicher Richtung erschlossen. Auch eine verkehrliche Anbindung an den nördlich vom Plangebiet liegenden Südwahl ist über eine vorhandene Straße gegeben.

Zentrales Ziel der Planung ist es am Standort der Mittelstraße auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 37, Flurstück 224 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines mehrgeschossigen Parkdecks (mit mehr als zwei Vollgeschossen) zu schaffen und so eine Aufstockung des hier bereits bestehenden öffentlichen Parkplatzes zu ermöglichen (näheres siehe Kap. 2). Wie bereits erwähnt werden die Machbarkeit und die Auswirkungen der Planungen im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung untersucht.

### **8.3 Rad- und Fußwegenetz**

Im Rahmen der Planung soll das bestehende Rad- und Fußwegenetz im Plangebiet erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Sollten sich im laufenden Planverfahren Möglichkeiten zur Optimierung des Rad- und Fußwegenetzes ergeben, werden

diese in die Planung einfließen. Die konkrete Ausgestaltung der einzelnen Verkehrsflächen wird im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt. So wird eine aufeinander abgestimmte Ausbauplanung gewährleistet.

#### **8.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Über die an der Wiesenstraße verkehrenden Buslinien ist das Planungsgebiet an das ÖPNV Netz angebunden. Die zum Plangebiet nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Wiesenstraße in ca. 50 m Entfernung Luftlinie (westlich vom Plangebiet). Weiterhin ist der Coesfelder Hauptbahnhof ca. 300 m (Luftlinie) entfernt. Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist damit gegeben.

## **9. 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**

Über die im Stadtgebiet zur Verfügung stehende Löschwassermenge wurde der Stadt Coesfeld von den Stadtwerken 2016 ein Löschwasserbedarfsplan zur Verfügung gestellt. Bei der Löschwasserbedarfsplanung ist der Löschwasserbedarfsplan und die zwischen der Stadt Coesfeld und den Stadtwerken Coesfeld vertraglich fixierte „vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser aus dem leitungsgebundenen Wasserversorgungssystem der Stadtwerke Coesfeld GmbH zu Löschzwecken in der Stadt Coesfeld“ heranzuziehen.

Der Löschwasserbedarfsplan sieht für den überwiegenden Teil des Plangebietes einen Löschwasserbedarf von 192 cmb/h vor. Lediglich für die Grundstücke an der Mittelstraße 21/23 (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 37, Flurstücke 67, 68) im östlichen Plangebiet wird ein Löschwasserbedarf von 96 cmb/h angesetzt.

Nach einem Soll-Ist-Abgleich ist, unter Einbezug der angrenzenden Hydranten, die Löschwasserversorgung im gesamten Plangebietes momentan als gesichert anzusehen.

## **10. Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

### **Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes sind im städtischen Altlastenkataster keine Altlasten aufgeführt, so dass keine Altlasten im Plangebiet zu erwarten sind.

### **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.

## **11. Umweltbelange**

### **11.1 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.

#### **11.1.1 Thematik Immissionsschutz (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. 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. 8a sind keine negativen Veränderungen diesbezüglich zu erwarten.

#### **11.1.2 Thematik Lärmschutz**

Noch bevor das Planverfahren offiziell durch Beschluss des Rates der Stadt Coesfeld eingeleitet wurde, ist eine Schalltechnische Voruntersuchung zu möglichen Parkbauten an der Süringstraße, an der Davidstraße, an der Mittelstraße und am Marienring in Coesfeld (Gutachten vom 29.02.2016, Urheber: WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH) erstellt worden. Dieses Gutachten ist als Anlage beigefügt und damit Bestandteil der Begründung zum B-Plan Nr. 8a.

In dieser Untersuchung war eine Voreinschätzung der lärmtechnischen Auswirkungen vorzunehmen und Maßnahmen zu benennen, die beim Betrieb der öffentlichen Stellplatzanlagen möglichst Immissionskonflikte mit der (Wohn)Nachbarschaft vermeiden. Im Rahmen der Schalltechnischen Voruntersuchung wurden neben dem Standort an der Mittelstraße weitere Alternativen zur Erweiterung des Parkraumangebotes im Coesfelder Stadtzentrum in den Blick genommen (näheres siehe Gutachten). Für die Untersuchung des Standorts an der Mittelstraße wurde eine Parkpalette mit rund 100 Stellplätzen auf drei Ebenen zugrunde gelegt.

Die Ergebnisse des Gutachtens lassen sich wie folgt zusammenfassen (näheres siehe Gutachten): Das Umfeld des möglichen Standortes an der Mittelstraße ist insgesamt

als immissionskritischer einzustufen ist als die übrigen Standorte, die im Rahmen des Gutachtens untersucht wurden. Die grundsätzliche Umsetzbarkeit einer Parkpalette mit deutlich überwiegender Nutzung im Tageszeitraum ist an diesem Standort gegeben, wenn insbesondere in Richtung der Wohnnutzungen ausreichend Lärmschutz betrieben wird.

Anknüpfend an die Voruntersuchung soll nun ein tiefergehendes Schallgutachten erstellt werden, dass die möglichen schalltechnischen Auswirkungen der Planung des B-Plans Nr. 8a untersucht und mögliche (Lärmschutz)Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse festlegt. Sobald die Ergebnisse des Schallgutachtens vorliegen, werden diese in den B-Plan Nr. 8a integriert.

### **11.1.3 Thematik Freizeit / Erholung**

Das Planungsgebiet liegt südlich der Innenstadt von Coesfeld und ist überwiegend bebaut. Mit der Umsetzung des B-Plans Nr. 8a sind keine negativen Auswirkungen auf den Freizeit- und Erholungswert des Plangebietes zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind daher bezogen auf diese Thematik nicht erforderlich.

### **11.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und 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. Im Rahmen des B-Plan Verfahrens wird eine Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1) durchgeführt, welches die artenschutzrechtlichen Belange innerhalb des Plangebietes untersucht. Sobald die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung vorliegen werden diese in die Planung integriert und die Begründung entsprechend ergänzt.

### **11.3 Schutzgut Boden / Fläche**

Das Planungsgebiet befindet sich südlich 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.

Im Rahmen des Planverfahrens wird ein Bodengutachten für die als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz / Parkdeck“ festgesetzten Flächen eingeholt, um sicherzustellen, dass die Umsetzung eines mehrgeschossigen

Parkdecks auf Grundlage der vorliegenden Bodenverhältnisse möglich ist. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind bezogen auf das Schutzgut Boden nicht erforderlich (Informationen zur Thematik Altlasten siehe Kap. 10).

## **11.4 Schutzgut Wasser**

### Thematik Oberflächengewässer / Hochwasserschutz / Grundwasserschutz

Durch das Plangebiet fließt kein Oberflächengewässer und entsprechend gibt es auch keine als Überschwemmungsgebiete (HQ 100) ausgewiesenen Bereiche. Im Planbereich und seinem Umfeld befinden sich auch keine Wasserschutzgebiete oder Trinkwasserschutzzone. Veränderung sind diesbezüglich aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind diesbezüglicher daher nicht erforderlich.

### Thematik Versickerung / Niederschlagswasserbeseitigung

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.

Damit der Überflutungsschutz im Rahmen der Umsetzung von Bauvorhaben ausreichend Berücksichtigung findet, wird folgender Hinweis in den B-Plan Nr. 8a 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.

### **11.5 Schutzgut Luft und Klima**

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

### **11.6 Schutzgut Landschaft**

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

### **11.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Aufgrund ggf. vorliegender Einrichtungen von archäologischen Interesse im Plangebiet 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 B-Plans Nr. 8a 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, Einzel-funde 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).*

## **11.8 Mögliche Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen**

### Thematik Störfallbetriebe

Die Ansiedlung von Störfallbetrieben (gem. Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) ist nach den Festsetzungen des B-Plans Nr. 8a nicht zulässig. Weiterhin befinden sich im Umfeld des Planungsgebietes keine Störfallbetriebe. Im Coesfelder Stadtgebiet gibt es lediglich zwei Störfallbetriebe, die einen Achtungsabstand erfordern:

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

### Thematik Hochwasserschutz / Starkregenereignisse

Im Rahmen des Kapitels 11.4 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. 8a aufgenommen (siehe Kap. 11.4).

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

## **11.9 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.

## 12. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8a befindet sich südlich der Coesfelder Innenstadt und umfasst eine Fläche von ca. 7.275 m<sup>2</sup>. Diese Flächen verteilen sich auf die zukünftigen Nutzungen wie folgt:

Gesamtfläche	7.275 m <sup>2</sup>	100 %
Mischgebiete	1.815 m <sup>2</sup>	24,9 %
Allgemeine Wohngebiete	834 m <sup>2</sup>	11,5 %
öffentliche Verkehrsflächen	2.284 m <sup>2</sup>	31,4 %
öffentliche Grünflächen	74 m <sup>2</sup>	1 %
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz / Parkdeck“	2.268 m <sup>2</sup>	31,2 %

## 13. 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 beachten.

#### **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.

## 14. Gutachten, Fachbeiträge

Für diesen Bebauungsplan Nr. 8a „Parkdeck Mittelstraße“ werden folgende Gutachten bzw. Fachbeiträge verwendet und sind damit Bestandteil der Begründung:

- Schalltechnische Voruntersuchung zu möglichen Parkbauten an der Süringstraße, an der Davidstraße, an der Mittelstraße und am Marienring in 48653 Coesfeld (Gutachten vom 29.02.2016, Urheber: WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH)

Stadtverwaltung Coesfeld

Aufgestellt im Juni 2018

Der Bürgermeister

Fachbereich 60 -Planung, Bauordnung, Verkehr-

im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'David Naim', with a stylized flourish at the end.

David Naim