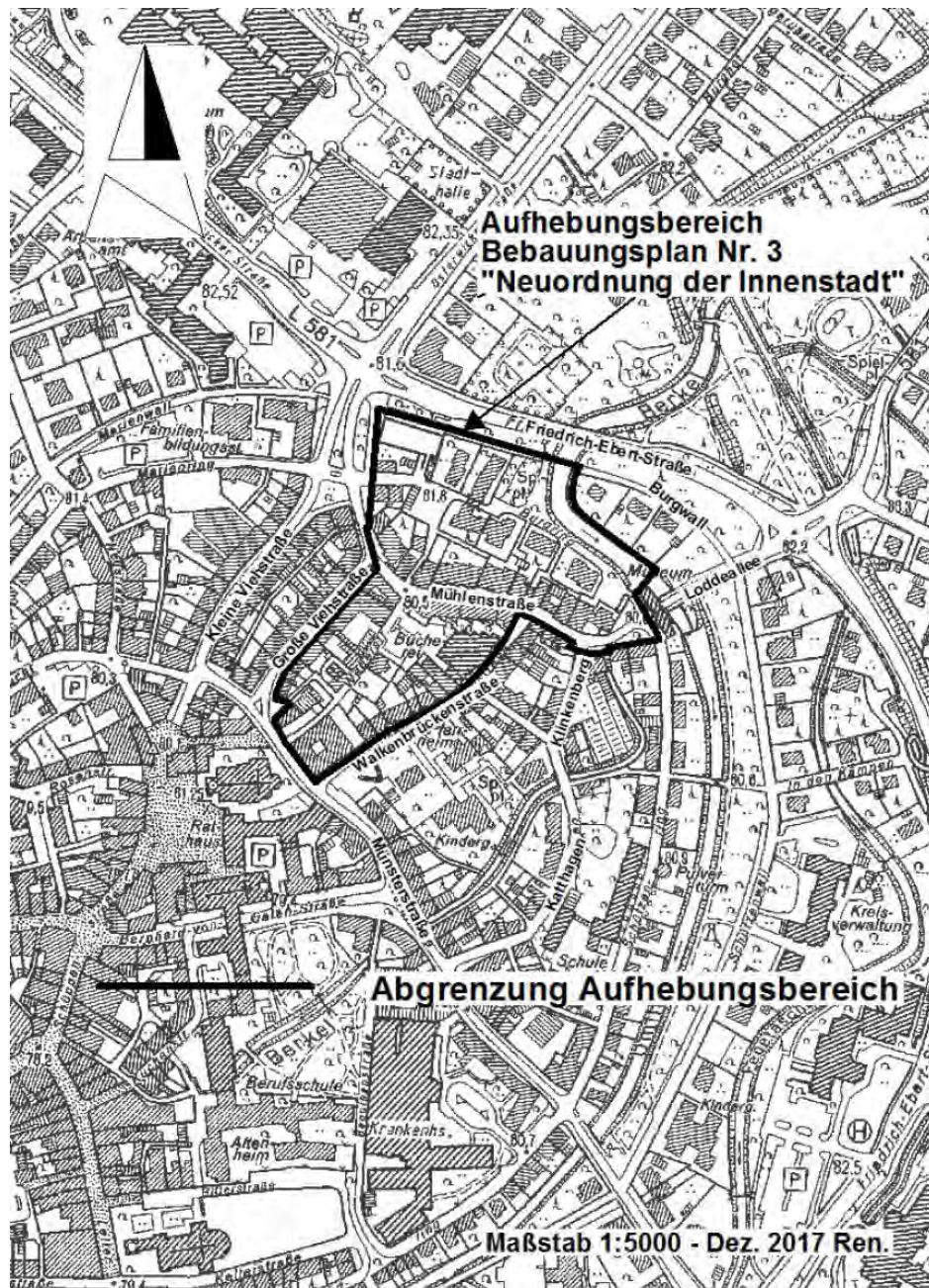


# Anlage 3



## Begründung

### zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“



## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass und Zielsetzung .....	1
2.	Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	4
3.	Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen.....	5
4.	Derzeitige Situation.....	6
5.	Erschließung, Verkehrliche Auswirkungen.....	13
6.	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung .....	13
7.	Altlasten und Kampfmittelvorkommen.....	14
8.	Städtebauliches Konzept .....	14
9.	Ermittlung und Abwägung der privaten Belange .....	15
10.	Entschädigungsanspruch / Vertrauensschaden .....	17
11.	Abstandsflächen .....	17
12.	Umweltbericht.....	19
12.1	Einleitung.....	19
12.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele .....	19
12.1.2	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes .....	21
12.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen ..	24
12.2.1	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung.....	24
12.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	26
12.2.3	Schutzgut Luft und Klima.....	27
12.2.4	Schutzgut Landschaft (Stadtbild).....	27
12.2.5	Schutzgut Boden / Fläche .....	28
12.2.6	Schutzgut Wasser .....	28
12.2.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	29
12.2.8	Mögliche Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen	32
12.2.9	Wechselwirkungen .....	33
12.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	34

12.3.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtrealisierung der Aufhebung.....	34
12.3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung der Aufhebung .....	34
12.4	Geplante Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen..	35
12.5	Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.....	35
12.6	Zusätzliche Angaben .....	35
12.6.1	Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	35
12.6.2	Monitoring .....	35
12.7	Zusammenfassung Umweltbericht.....	36

## **1. Planungsanlass und Zielsetzung**

Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ aus dem Jahr 1980 (Rechtskraft am 13.08.1980) soll mit allen seinen textlichen Festsetzungen vollständig aufgehoben werden.

Der Entschluss zur Aufhebung des B-Plans Nr. 3 fußt auf einer umfassenden Bestandserfassung der Nutzungen im Plangebiet und dem informellen Nutzungskonzept für die Innenstadt von Coesfeld. Das informelle Nutzungskonzept ist ein übergeordnetes Leitbild für die zukünftigen, aufeinander abzustimmenden Nutzungsfestlegungen je Quartier / Block in der Innenstadt (Art der baulichen Nutzung). Am 07.07.2016 wurde dieses Nutzungskonzept für die Innenstadt von Coesfeld (informelle Planung als Grundlage für die Bauleitplanung) dem Rat vorgestellt (siehe Vorlage Nr. 128/2016). Auf Basis des Nutzungskonzeptes wurde entschieden, wo räumlich und wann zeitlich neue B-Pläne in der Coesfelder Innenstadt aufgestellt oder welche B-Pläne aufgehoben werden sollen.

Der B-Plan Nr. 3 setzt in mehreren Teilbereichen (an der Großen Viehstraße, Walkenbrückenstraße und Mühlenstraße) Kerngebiete gem. § 7 BauNVO fest. Aufgrund der tatsächlichen Nutzungsstruktur im Aufhebungsbereich – mittlerweile fast ausschließlich Wohnnutzung vorhanden – ist hier planungsrechtlich kein Kerngebiet mehr vorhanden und wird auch nicht mehr nachgefragt. Im nördlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 3 sind Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Auch hier ist eine bauliche Entwicklung durch Neubauvorhaben in absehbarer Zeit nicht zu erwarten, da das Plangebiet fast vollständig entwickelt bzw. bebaut ist.

Die städtebaulichen, insbesondere nutzungsbezogenen Ziele des alten B-Plans Nr. 3 aus den 1980er Jahren werden nicht mehr verfolgt. Früher in den 1980er Jahren war es gängige Praxis in innerstädtischen Gebieten, auch in Städten mit weniger als 100.000 Einwohnern, Kerngebiete festzusetzen, um kleinteiligen Einzelhandel sowie Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe zu ermöglichen. Insbesondere die Entwicklung von Kerngebieten (> 50 % Gewerbe) ist in dem Planungsgebiet aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur nicht mehr vorgesehen. Denn aufgrund der starken Prägung des Plangebietes durch Wohnnutzungen ist die Entwicklung von Kerngebieten hier in absehbarer Zeit nicht mehr umsetzbar. Ein Kerngebiet kann nämlich nicht festgesetzt werden, 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.

Der B-Plan Nr. 3 kann daher aufgrund der entgegenstehenden Nutzungsstruktur (zu hoher Wohnanteil im Bereich der Kerngebiete) im Aufhebungsbereich nicht mehr umgesetzt werden. Die Festsetzungen des B-Plans Nr. 3 sind damit im vorgesehenen Aufhebungsbereich ohne Funktion, so dass ein Aufhebungsverfahren oder alternativ die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans (Erläuterung Alternative siehe S. 3) erforderlich ist.

Durch die Aufhebung des B-Plans Nr. 3 soll für die Eigentümer nach Erkennen der Funktionslosigkeit wieder Planungssicherheit geschaffen werden. Als Folge der Aufhebung des B-Plans Nr. 3 werden neue Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt und müssen sich dann nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen (nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstückfläche, die überbaut werden soll). Als Beurteilungsparameter für Neubauvorhaben werden Vergleichswerte aus der Bestandsbebauung herangezogen wie

- max. / höchste Geschossigkeit bzw. Gebäudehöhe,
- max. / größte Grundfläche von Einzelbaukörpern,
- max. / höchste Grundflächenzahl (Verhältnis Hauptbaukörper zur Grundstücksgröße),
- vorhandene Baufluchten zur Straße bzw. im rückwärtigen Bereich.

Hierbei ist jedes Bauvorhaben im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung nach § 34 BauGB neu zu beurteilen. Dabei sind die tatsächlichen Gegebenheiten zum jeweiligen Antragszeitpunkt heranzuziehen.

Zusätzlich zur planungsrechtlichen Prüfung nach § 34 BauGB ist zu beachten, dass im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 3 die Gestaltungssatzung Innenstadt anzuwenden ist. Das heißt, dass alle gestalterischen Vorgaben der Gestaltungssatzung Innenstadt (beispielsweise zur Fassaden- und Dachgestaltung) im Rahmen von Bauvorhaben zu

beachten sind. Eine Aufhebung des B-Plans Nr. 3 hätte also nicht zur Folge, dass gar keine gestalterischen Vorgaben mehr einzuhalten sind.

### **Alternative zur Aufhebung: Aufstellung eines neuen Bebauungsplans**

Alternativ zur Aufhebung des B-Plans Nr. 3 könnte auch die Aufstellung eines neuen B-Plans im Planungsbereich durchgeführt werden. B-Pläne sind gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein rechtlicher Anspruch auf die Aufstellung eines B-Plans besteht gemäß § 1 Abs. 3 BauGB jedoch nicht. Die Entscheidung, ob ein neuer B-Plan aufgestellt oder ein Aufhebungsverfahren durchgeführt werden soll obliegt dem Rat der Stadt Coesfeld.

Eine städtebauliche Erforderlichkeit zur Aufstellung eines neuen B-Plans ist nach aktuellem Stand nicht gegeben. Denn städtebauliche Missstände bzw. Probleme, die mit Hilfe eines neuen Bebauungsplans geregelt bzw. behoben werden müssten, liegen im Plangebiet nicht vor. Zudem ist das Plangebiet nahezu vollständig bebaut und der Verwaltung sind seitens der Eigentümerschaft keine Neubauvorhaben bekannt, die im Rahmen eines neuen Bebauungsplans geregelt werden müssten. Sollte sich im Rahmen des Aufhebungsverfahrens herausstellen, dass seitens eines oder mehrerer Eigentümer im Aufhebungsbereich konkrete Bauvorhaben geplant sind, die nicht nach den Voraussetzungen des § 34 BauGB zulässig wären, wird die städtebauliche Erforderlichkeit zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erneut geprüft und dem Rat der Stadt Coesfeld zur Abstimmung vorgelegt.

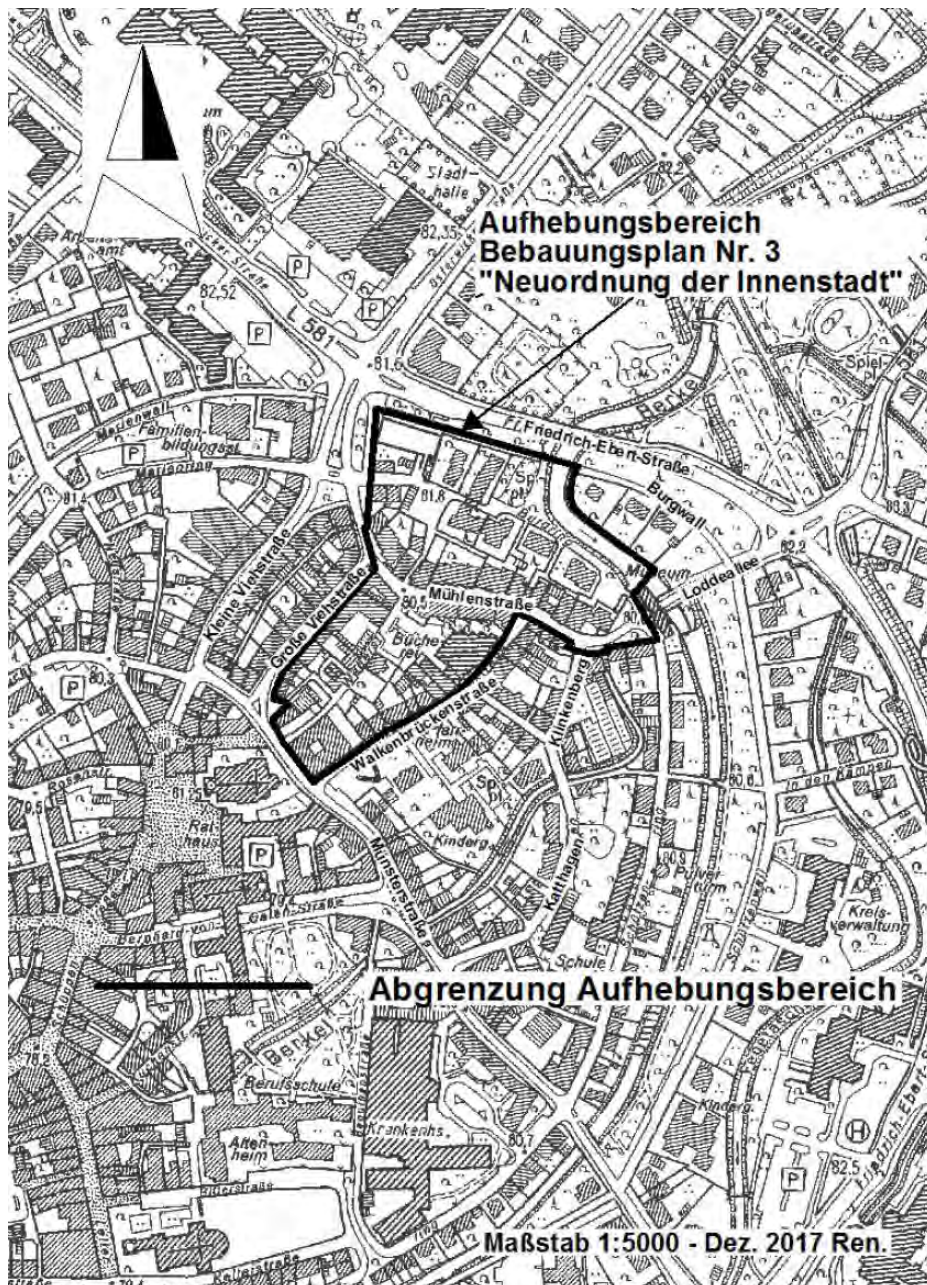


## 2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ befindet sich im nördlichen Teil der Coesfelder Innenstadt. Er hat seine Grenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Münsterstraße (im Süden), Große Viehstraße (im Westen), Burgwall (im Norden), Walkenbrückenstraße, Mühlenstraße (bis zum Walkenbrückentor im Osten) sowie einem Teil der Berkel (im Nordosten).

Die räumliche Abgrenzung des Aufhebungsbereiches entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ und ist aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ersichtlich.

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich der Aufhebung (ohne Maßstab)



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

#### **Regionalplan**

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

#### **Flächennutzungsplan**

Die Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Stadt Coesfeld im Plangebiet werden im Rahmen der 81. Änderung des Flächennutzungsplans aktuell geändert. Nach Rechtskraft der 81. Flächennutzungsplanänderung (Rechtskraft voraussichtlich im März 2018) gelten im Plangebiet folgende Darstellungen:

- der Bereich zwischen Große Viehstraße, Weberstraße, Münsterstraße und Mühlenstraße sowie das Grundstück der Sparkasse an der Münsterstraße (Coesfeld-Stadt, Flur 25, Flurstück 347) wird als gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO ausgewiesen,
- die Fläche der Stadtbibliothek an der Walkenbrückenstraße 25 (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 25, Flurstück 273) wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bibliothek ausgewiesen,
- der übrige Bereich des Plangebietes wird als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ ist unabhängig von den Darstellungen des Flächennutzungsplans (auch ohne Rechtskraft der 81. Flächennutzungsplanänderung) zulässig.

#### **Bebauungsplan**

Der Aufhebungsbereich umfasst den Bebauungsplan Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ (Rechtskraft am 13.08.1980) der Stadt Coesfeld. Alle textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ können während der Dienststunden im Planungsamt der Stadtverwaltung Coesfeld eingesehen werden (Markt 8, Fachbereich 60, aktueller Ansprechpartner Herr Richter / Raum 308).



#### **4. Derzeitige Situation**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine umfassende Bestandsaufnahme durchgeführt: Für jedes Gebäude im Plangebiet des B-Plan Nr. 3 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 Gewerbeanmeldungen bestimmt. Neben den Gebäuden wurden auch die anderweitigen Nutzungen (wie z.B. der Parkplatz an der Stadtbibliothek etc.) im Plangebiet erfasst.

Mit Hilfe dieser Bestandserfassung war es möglich, die vorhandene Bebauungsstruktur im Plangebiet zu ermitteln und diese mit den Festsetzungen des B-Plans Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ abzugleichen. Darauf aufbauend konnte eine Einschätzung hinsichtlich der städtebaulichen Erforderlichkeit zur Steuerung der baulichen Entwicklung des Plangebietes getroffen werden. Zusammenfassend lässt sich die derzeitige Situation im Plangebiet wie folgt beschreiben.

Die Grundstücke im Plangebiet sind heute mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrs- / Grünflächen, der öffentlichen Parkplätze am Burgring (im Nordwesten des Plangebietes) und an der Stadtbibliothek (Weberstraße) sowie des Spielplatzes bzw. der Grünfläche am Burgring (im Nordosten des Plangebietes) nahezu vollständig bebaut (siehe Abb. 2, Luftbild Plangebiet).

Abbildung 2: Luftbild Plangebiet (Abgrenzung B-Plan Nr. 3 siehe rote Linie)



Quelle: Stadt Coesfeld (Auszug aus Geoinformationsdienst der Stadt)

Die historische Bebauung im Plangebiet, die insbesondere im Bereich der Mühlenstraße auf die Zeit vor dem 2. Weltkrieg zurückgeht, ist überwiegend geprägt durch zwei- sowie dreigeschossige Wohngebäude. Mit Ausnahme der Bebauung am Burgring im nordöstlichen Planbereich<sup>1</sup> ist das Plangebiet durch eine vergleichsweise dichte Bebauung<sup>2</sup> und geschlossene Bauweise geprägt. Die Struktur der Bebauung ist im nordöstlichen Planbereich am Burgring lockerer und weniger dicht als im übrigen Plangebiet.

Zur Verdeutlichung der vorhandenen Bebauungsstrukturen werden nachfolgenden die unterschiedlichen Straßenzüge im Plangebiet kurz beschrieben.

<sup>1</sup> Im nordöstlichen Planbereich ist nach dem B-Plan Nr. 3 eine offene Bauweise und eine Grundflächenzahl von 0,4 (d.h. eine Überbauung von ca. 40 % des jeweiligen Grundstücks) zulässig.

<sup>2</sup> Nach dem B-Plan Nr. 3 ist in mehreren Planbereichen eine vollständige Bebauung der Grundstücke bzw. eine Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

## Große Viehstraße

Die Große Viehstraße bildet die westliche Grenze des Plangebietes. Daher gehört nur die östliche Straßenseite der Großen Viehstraße (in Richtung Walkenbrückenstraße) zum Plangebiet. Hier befinden sich überwiegend zwei- sowie dreigeschossige Wohngebäude. Ausnahmen hiervon bilden aktuell lediglich ein Friseurbetrieb an der Großen Viehstraße 20, ein Einzelhandelsbetrieb (Ballon) an der Großen Viehstraße 4 sowie das Kolpinghaus an der Großen Viehstraße 16. Ein besonders prägendes Gebäude an der Großen Viehstraße ist das Kolpinghaus (s. Abb. 3, rechts) an der Großen Viehstraße 16. In dem zwei- bis dreigeschossigen Gebäudekomplex ist sowohl Gastronomie- (im Erdgeschoss) als auch Wohnnutzung angesiedelt.

Abbildung 3: Fotos Große Viehstraße (östliche Straßenseite)



Quelle: Stadt Coesfeld (eigene Aufnahme)



## Mühlenstraße

Die Mühlenstraße ist überwiegend geprägt durch zwei- sowie dreigeschossige Wohngebäude, die in einer geschlossenen Bauweise errichtet wurden (siehe Abb. 4). An der Mühlenstraße befinden sich mehrere denkmalgeschützte Gebäude, die in besonderem Maße das historische Erscheinungsbild der Mühlenstraße prägen (siehe Kap. 9.2.7, Umweltbericht). Neben den Wohngebäuden befinden sich an der Mühlenstraße vereinzelt auch gewerbliche bzw. gastronomische Betriebe (wie z.B. der Valkenhof und die Gastronomie In de Witte Schwan).

Abbildung 4: Fotos Mühlenstraße



Quelle: Stadt Coesfeld (eigene Aufnahmen)

## Burgring

Am Burgring befinden sich in der Mehrzahl dreigeschossige Wohngebäude, die diesen Bereich prägen. Zudem sind im nordwestlichen Planbereich zwei öffentliche Parkplätze (davon ein Parkdeck) angesiedelt, die über den Burgring an der Großen Viehstraße angeschlossen sind. Des Weiteren befindet sich im nordöstlichen Plangebiet ein öffentlicher Spielplatz (siehe Abb. 5).

Abbildung 5: Fotos Burgring



Quelle: Stadt Coesfeld (eigene Aufnahmen)



## Walkenbrückenstraße

Die Walkenbrückenstraße bildet die östliche Grenze des Plangebietes. Entsprechend befinden sich nur die Gebäude auf der westlichen Straßenseite (in Richtung Große Viehstraße) innerhalb des Plangebietes. An der Walkenbrückenstraße sind überwiegend zweigeschossige Wohngebäude angesiedelt. Vereinzelt finden sich auch hier gewerbliche Betriebe (wie Bestattungen Dönnewald, Sportgemeinschaft Coesfeld e.V., Daseins Hospizbewegung Coesfeld e.V.), die jedoch im Vergleich zur Wohnnutzung das Gebiet nur geringfügig prägen. Ein in seiner äußeren Gestaltung besonderes Gebäude an der Walkenbrückenstraße ist das städtische Gebäude (s. Abb. 6, links), welches seit dem Jahr 1977 als Stadtbücherei genutzt wird.

Abbildung 6: Fotos Walkenbrückenstraße



Quelle: Stadt Coesfeld (eigene Aufnahme)

## **Weberstraße**

Zwischen Walkenbrückenstraße und Große Viehstraße liegt die Weberstraße. Die Bebauung direkt an der Weberstraße ist nicht so dicht wie im übrigen Plangebiet. Eine geschlossene Gebäudestruktur, die direkt zur Weberstraße ausgerichtet ist, ist hier nicht vorhanden. Stattdessen sind einzelne vorwiegend zweigeschossige Gebäude an der Weberstraße zu finden. Geprägt wird die Weberstraße auch durch den öffentlichen Parkplatz an Stadtbücherei sowie den privaten Parkplatz der Sparkasse, welche zur Münsterstraße hin ausgerichtet ist (siehe Abb. 7).

Abbildung 7: Fotos Weberstraße



Quelle: Stadt Coesfeld (eigene Aufnahme)

## **Münsterstraße**

Die südliche Grenze des Plangebietes bildet die Münsterstraße mit dem dreigeschossigen Gebäude der Sparkasse Westmünsterland (s. Abb. 8, rechts) sowie einem westlich angrenzenden dreigeschossigen Gebäude, in dem eine Arztpraxis (im EG) sowie Wohnnutzen angesiedelt sind.

Abbildung 8: Fotos Münsterstraße



Quelle: Stadt Coesfeld

## **5. Erschließung, Verkehrliche Auswirkungen**

Durch die Aufhebung des B-Plans Nr. 3 ergeben sich hinsichtlich der vorhandenen Erschließung und Verkehrsführung keine Veränderungen im Vergleich zum Status-quo. An der aktuellen verkehrlichen Situation wird sich aufgrund der Aufhebung des B-Plans Nr. 3 voraussichtlich nichts ändern. Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist auch mit Rechtskraft der Aufhebung weiterhin gesichert.

## **6. 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**

Mit der Aufhebung des B-Plans Nr. 3 sind keine Veränderungen hinsichtlich der Löschwasserversorgung des Plangebietes verbunden, so dass sich der Status-quo aufgrund der Aufhebung des B-Plans nicht verändern wird. Auf Ebene der Baugenehmigungen wird im Rahmen der Prüfung nach § 34 BauGB dieser Belang mit geprüft.

## **7. Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

### **Altlasten**

Im Plangebiet ist ein Bereich als Altstandort mit der Kennung 183-Co33 und der Bezeichnung „Ehemalige Munitionsfabrik 1. WK (genaue Lage unbekannt)“ im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld eingetragen (ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung vermerkt). Weitere Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

### **Kampfmittelvorkommen**

Grundsätzlich kann eine Beeinflussung des Plangebietes durch Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden, sodass Erdarbeiten mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen sind. Vor Baubeginn von Bauvorhaben mit Bodeneingriff ist das Grundstück auf Kampfmittel zu prüfen (ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung vermerkt). Auch nach Aufhebung des B-Plans Nr. 3 – mit Genehmigung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB – ist die entsprechende Überprüfung auf Kampfmittel durchzuführen. Die Aufstellung eines neuen B-Plans ist hierfür nicht erforderlich.

## **8. Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht eine vollständige Aufhebung aller Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ vor (siehe Kapitel 2). Als Rechtsfolge der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 werden Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt. Neubauvorhaben müssen sich dann im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung nach den Tatbestandsvoraussetzungen des § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen. Eine städtebauliche Erforderlichkeit für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes besteht aktuell nicht (näheres siehe Erläuterungen in Kap. 1).

Bestehende Betriebe und andere genehmigte Nutzungen verfügen auch nach Aufhebung des B-Plans Nr. 3 über Bestandsschutz und bleiben auch weiterhin, wie genehmigt, zulässig. Die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Betriebe werden sich zukünftig nach den Bestimmungen des § 34 BauGB richten.

Nach Einschätzung der aktuellen Sachlage wird – anknüpfend an das informelle Nutzungskonzept für die Coesfelder Innenstadt (siehe Vorlage Nr. 128/2016) – der Bereich zwischen Große Viehstraße, Mühlenstraße und Walkenbrückenstraße sowie

insb. der östliche Teil der Mühlenstraße als besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO eingestuft. Hiervon ausgenommen sind die Grundstücke direkt an der Münsterstraße (Grundstück der Sparkasse Westmünsterland an der Münsterstr. 5 und Große Viehstraße 2), die aufgrund ihrer Nähe zum angrenzenden Kerngebiet (mit Rathaus, Lambertikirche) weiterhin als Kerngebiet bewertet werden.

Nach § 4a Abs. 1 BauNVO sind besondere Wohngebiete überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in § 4a Abs. 2 BauNVO genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen aber auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne des § 4a Abs. 2 und 3 BauNVO. Nach § 4a Abs. 2 BauNVO sind im besonderen Wohngebiet Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Die bestehende Nutzungsstruktur am Burgring wird, nach Einschätzung der aktuellen Sachlage, als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO eingestuft.

### **9. Ermittlung und Abwägung der privaten Belange**

Nach § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne – ebenso wie bei der Aufhebung eines B-Plans – die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Interessen der privaten Eigentümer, insbesondere der im Plangebiet gelegenen Grundstücke, sind in die Abwägung einzustellen. Es wurde daher geprüft, ob private Interessen einer Aufhebung des B-Plans Nr. 3 entgegenstehen.

#### **Erweiterungsabsichten**

Erweiterungsabsichten bestehender Betriebe, die durch die Aufhebung des B-Plans Nr. 3 ggf. eingeschränkt werden würden, sind nicht bekannt.

#### **Bauliche Nutzungsrechte**

Es wurde geprüft, ob den privaten Eigentümern durch die Aufhebung des B-Plans Nr. 3 bestehende bauliche Nutzungsrechte entzogen werden. Nach Aufhebung des B-Plans Nr. 3 gelten im Plangebiet die Bestimmungen des § 34 BauGB (unbeplanter



Innenbereich). Nach § 34 BauGB sind immer die jeweiligen tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt des jeweiligen Vorhabens heranzuziehen. Daher kann eine verbindliche Einschätzung nach § 34 BauGB für die von der Aufhebung des B-Plans Nr. 3 betroffenen Grundstücke vorab nicht durchgeführt werden. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Bebauung ist jedoch davon auszugehen, dass eine Bebaubarkeit der Grundstücke, die sich im privaten Eigentum befinden, im Plangebiet weiterhin gegeben ist.

### **Art der baulichen Nutzung**

Nach Einschätzung der aktuellen Sachlage wird sich nach Rechtskraft der Aufhebung des B-Plans Nr. 3 die zulässige Art der baulichen Nutzung in großen Teilen des Plangebietes ändern, da die vorhandene Nutzungsstruktur nicht mehr den Nutzungen eines Kerngebietes gem. § 7 BauNVO entspricht (näheres siehe Kap. 8). Es ist unter Zugrundelegung der heutigen Verhältnisse davon auszugehen, dass die heute vorhandenen Nutzungen auch bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB zulässig bleiben (bestehende genehmigte Nutzungen verfügen über Bestandsschutz; Nutzungsänderungen / Neubauvorhaben sind im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zum jeweiligen Antragszeitpunkt nach § 34 BauGB zu prüfen).

### **Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen, zulässige Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Flächen sowie die zulässige Bauweise wird sich zukünftig nach der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung richten (heranzuziehen ist ein Vorbild aus der näheren Umgebung für maximale Höhe, max. Anzahl Nutzungsgeschosse, max. Größe der Grundfläche, max. Grundflächenzahl sowie Zugrundelegung der vorhandenen Baufluchten). Der B-Plan Nr. 3 trifft hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen und Bauweise differenzierte Festsetzungen, die sich jeweils unterschiedlich auf die Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke im Plangebiet auswirken (siehe Planzeichnung). Es ist davon auszugehen, dass die Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke im Plangebiet durch die Aufhebung des B-Plans 3 nicht wesentlich eingeschränkt wird, da sich die Festsetzungen des B-Plans Nr. 3 am baulichen Bestand orientiert haben.

### **Ergebnis Abwägung private Belange**

Nach Ermittlung der privaten Belange ist nicht davon auszugehen, dass private Interessen einer Aufhebung des B-Plans Nr. 3 entgegenstehen. Zur weiteren

Ermittlung der privaten Belange wird eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

#### **10. Entschädigungsanspruch / Vertrauensschaden**

Mit der Aufhebung des B-Plans Nr. 3 werden, nach Einschätzung der aktuellen Sachlage, keine Entschädigungsansprüche begründet. Denn Nach § 42 Abs. 3 BauGB kann der Eigentümer (nach Ablauf einer Frist von 7 Jahren nach Rechtskraft des B-Plans gem. § 42 Abs. 2 BauGB), nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.

Weiterhin wird durch die Aufhebung des B-Plans Nr. 3, nach Einschätzung der aktuellen Sachlage, kein Vertrauensschaden gem. § 39 BauGB verursacht. Denn konkrete Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten, die sich aus dem B-Plan Nr. 3 ergeben, sind nicht bekannt.

#### **11. Abstandsflächen**

In einigen Teilbereichen des B-Plans Nr. 3 sind Kerngebiete festgesetzt worden. In Kerngebieten sind gem. § 6 Bauordnung NRW geringere Abstandsflächen (0,5 H bzw. 0,25 H zu öffentlichen Verkehrsflächen) einzuhalten als beispielsweise in Allgemeinen Wohngebieten (0,8 H bzw. 0,4 H zu öffentlichen Verkehrsflächen). Mit Aufhebung des B-Plans Nr. 3 kann davon ausgegangen werden, dass nach § 34 BauGB (mit Ausnahme des Planbereiches direkt an der Münsterstraße) keine Kerngebiete mehr anzusetzen sind. Entsprechend sind auch die nach § 6 BauO NRW geringen Abstandsflächen für Kerngebiete nicht mehr anzusetzen.

Im Rahmen des Aufhebungsverfahrens wird, unter Einbezug der Öffentlichkeit, geprüft ob ggf. Regelungen erforderlich sind die entsprechend geringe Abstandsflächen (gem. Kerngebietswerte) weiterhin rechtlich sichern. Theoretisch können nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen in einem Bebauungsplan festgesetzt werden. Dies könnte ggf. im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 3 BauGB erfolgen, indem nur die geringeren Abstandsflächen (gem. Kerngebietswerte) festgesetzt werden (im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB).

Nach Prüfung der Sachlage besteht nach aktuellem Kenntnisstand keine Erforderlichkeit zur Festsetzung entsprechend geringerer Abstandsflächen bzw. zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans, welcher eine entsprechende Regelung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB enthält.

## Teil II

### **12. Umweltbericht**

#### **12.1 Einleitung**

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. Dies ist auch für die Aufhebung eines Bebauungsplanes erforderlich.

##### ***12.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele***

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ sollen alle Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig aufgehoben werden. Als Rechtsfolge der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 werden Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt. Neubauvorhaben müssen sich dann im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung nach den Tatbestandsvoraussetzungen des § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen. Eine städtebauliche Erforderlichkeit für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes besteht aktuell nicht (näheres siehe Erläuterungen in Kap. 1)

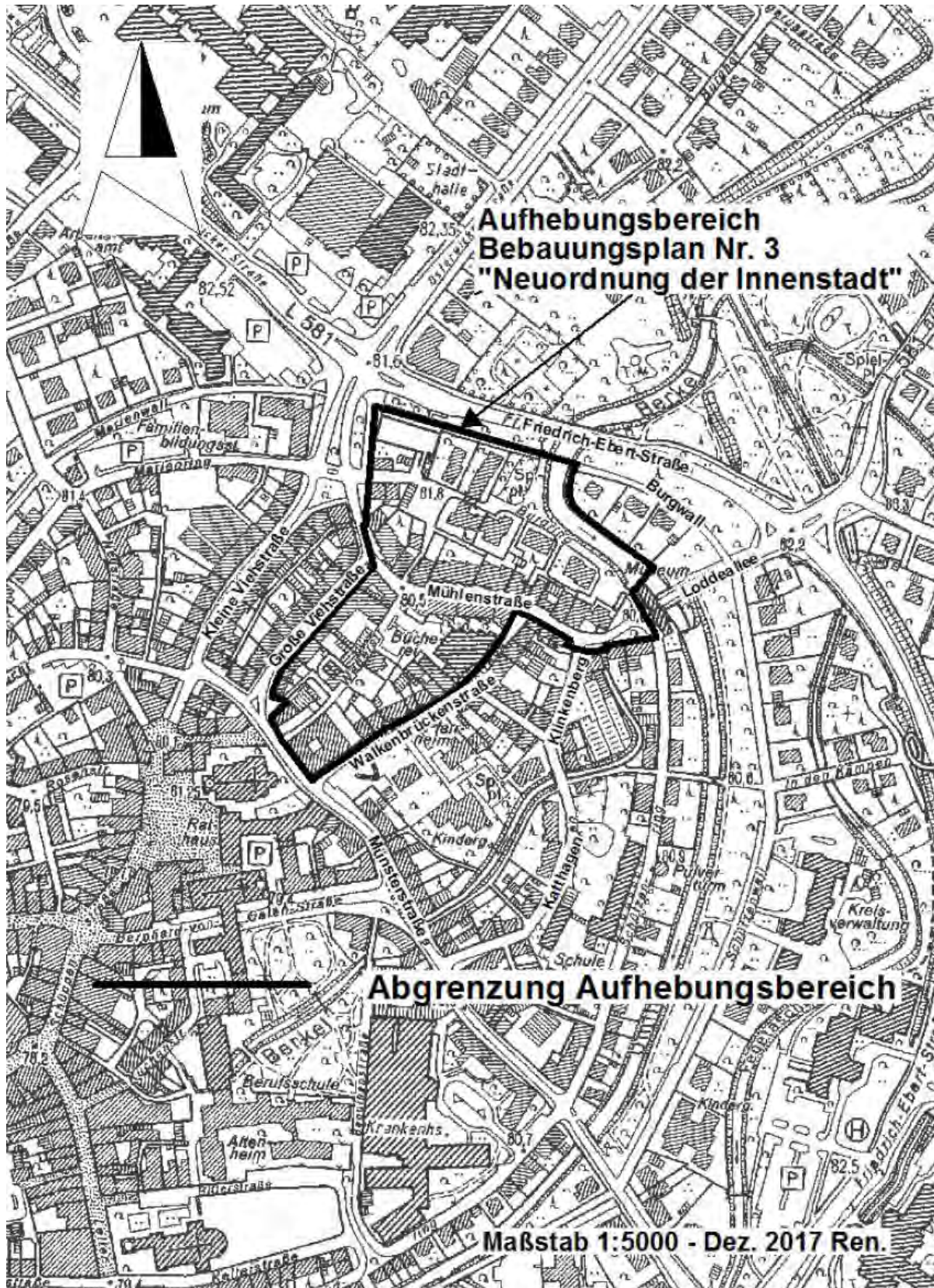
#### **Angaben zum Standort**

Der Umweltbericht bezieht sich auf den räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ befindet sich im nördlichen Teil der Coesfelder Innenstadt. Er hat seine Grenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Münsterstraße (im Süden), Große Viehstraße (im Westen), Burgwall (im Norden), Walkenbrückenstraße, Mühlenstraße (bis zum Walkenbrückentor im Osten) sowie einem Teil der Berkel (im Nordosten).

Die räumliche Abgrenzung des Aufhebungsbereiches entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ und wird aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ersichtlich.



Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich der Aufhebung (ohne Maßstab)





## **Bedarf an Grund und Boden**

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 3 befindet sich in der Coesfelder Innenstadt und umfasst eine Fläche von ca. 34.000 m<sup>2</sup>. Eine Ausweitung bzw. Erhöhung von versiegelten Flächen ist durch die Aufhebung des B-Plans Nr. 3 nicht zu erwarten, denn zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden wird aufgrund der Aufhebung nicht generiert.

### ***12.1.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes***

Die „Bodenschutzklausel“ des § 1a BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die wesentlichen Inanspruchnahmen des Bodens resultierten im Bebauungsplan Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ durch bereits errichtete Gebäude. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme des Bodens aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplans in diesem Bereich nicht stark verändern werden. Denn nach § 34 BauGB müssen sich Neubauvorhaben u.a. auch nach dem Maß der baulichen Nutzung – bestimmt sich nach der absoluten Größe (Höhe, Tiefe, Geschosszahl bzw. Nutzungsebenen) und dem Verhältnis der Grundfläche zur vorhandenen Freifläche – in die nähere Umgebung einfügen und sich somit an der bestehenden Bebauung anpassen. Es kann aufgrund der bereits bestehenden Bebauung außerdem davon ausgegangen werden, dass in naher Zukunft keine zusätzliche Bodenversiegelung durch Neubauten stattfinden wird. Entsprechend wird durch die Aufhebung des B-Plans mit hoher Wahrscheinlichkeit kein wesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft erfolgen.

Für das Bebauungsplanverfahren sind insbesondere<sup>3</sup> die folgenden Fachgesetze und die darin enthaltenen Umweltschutzziele beachtlich:

<b>Schutzgut</b>	<b>Fachgesetze von besonderer Relevanz</b>
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. 3 als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Die Aufhebung des B-Plans Nr. 3 der Stadt Coesfeld ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

<sup>3</sup> Aufgrund des Umfangs ggf. betroffener Gesetze kann hier nur ein Ausschnitt von einigen relevanten Fachgesetzen dargestellt werden.

### **Landschaftsplan**

Der B-Plan Nr. 3 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 Aufhebungsverfahren 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. 3 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.

## **12.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen 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 ggf. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

### **12.2.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung**

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**

#### **a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

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. 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 der Aufhebung des B-

Plans Nr. 3 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-, Freiflächen die der Bevölkerung als Freizeit- oder Erholungsflächen dienen, sind im Planungsgebiet zurzeit nicht vorhanden. Im Nordosten des Planungsgebietes befindet sich lediglich ein kleiner Spielplatz auf städtischem Grundstück, der auch nach der Aufhebung weiterhin bestehen bleiben soll.

#### **b) Bewertung der Umweltauswirkungen**

Mit der Aufhebung des B-Plans Nr. 3 sind keine negativen Veränderungen in Bezug 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.

### **Thematik Lärmschutz (Immissionsschutz)**

#### **a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

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).

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ enthält zur Thematik Lärmschutz folgende Festsetzung:

#### Schutzflächen

*In Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Geräuschbelästigungen erforderlich sind, dürfen nur solche Baumaterialien verwandt werden, die die Einhaltung des jeweils im Plan eingetragenen erforderlichen Dämmwertes  $R_w$  erf. sicherstellen.*



Die von dieser Festsetzung betroffenen Grundstücke (im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete im nördlichen Plangebiet) können der Planzeichnung entnommen werden. Mit Aufhebung des B-Plans Nr. 3 entfällt diese Festsetzung. Im Aufhebungsbereich sind Kerngebiete sowie Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, in denen jeweils unterschiedliche Lärmemissionswerte zulässig sind.

#### **b) Bewertung der Umweltauswirkungen**

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans werden Vorhaben zukünftig nach den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB genehmigt. Im Rahmen der Einzelfallprüfung muss sichergestellt werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und das Rücksichtnahmegebot eingehalten wird. Eine Verschlechterung der Lärmsituation für die Anwohner ist aufgrund der Aufhebung des B-Plans Nr. 3 nicht zu erwarten. Im Gegenteil, nach Aufhebung des B-Plans wird es voraussichtlich zu einer Reduzierung der zulässigen Immissionsrichtwerte kommen, da in einigen Teilbereichen nicht mehr die hohen Lärmwerte für Kerngebiete anzusetzen sind – mit 60 db(A) tags und 45 dB (A) nachts gemäß der TA-Lärm. Welche Lärmimmissionswerte nach der Aufhebung einzuhalten sind, richtet sich nach der Aufhebung des B-Plans nach der Art der baulichen Nutzung, die sich gemäß § 34 BauGB aus der näheren Umgebung ergibt.

Nach Einschätzung der aktuellen Gegebenheiten wird der überwiegende Teil des Plangebietes als besonderes Wohngebiet eingestuft. Für Bereiche, die als besonderes Wohngebiet nach § 34 BauGB eingestuft werden, gelten gemäß der TA-Lärm am Tag 60 db (A) und nachts 40 db(A) als einzuhaltende Immissionsrichtwerte (also 5 dB(A) weniger nachts als im Kerngebiet). Damit müssten Gaststätten / Betriebe o.ä. zukünftig voraussichtlich niedrigere Immissionsrichtwerte (nachts) einhalten.

#### **12.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

##### **a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

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.

Der größte Teil des Aufhebungsbereiches wird von Wohngebäuden (mit Gärten) und Verkehrsflächen eingenommen. Die Flächen haben aufgrund ihrer Nutzungsstruktur eine untergeordnete / geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten, die bei Planungs- u. Zulassungsverfahren nach dem BNatSchG zu berücksichtigen wären, wurden nicht festgestellt.

#### **b) Bewertung der Umweltauswirkungen**

Veränderungen des Status quo entstehen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 nicht. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten.

#### **12.2.3 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**

Aufgrund der geringen Größe des Aufhebungsbereiches und der Nutzungsstruktur (Wohnnutzung) hat der Bereich eine geringe Bedeutung in Bezug auf das Schutzgut Luft und Klima. Zudem sind nach der geplanten Aufhebung im Rahmen der Zulässigkeitsprüfung nach § 34 BauGB keine stärkeren Versiegelungen möglich, als der Bebauungsplan derzeit zulässt.

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. Das derzeit bestehende Klima bleibt auch mit Umsetzung der Aufhebung voraussichtlich erhalten.

Durch die geplante Aufhebung des B-Plans Nr. 3 wird es voraussichtlich keine bedeutenden Veränderungen zum Status-quo geben. Spürbare Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima werden voraussichtlich nicht eintreten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft oder Klima sind nicht erforderlich.

#### **12.2.4 Schutzgut Landschaft (Stadtbild)**

##### **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. Dem Aufhebungsbereich fehlt der großflächige und durch Freiräume geprägte, unverwechselbare Charakter eines wertvollen Landschaftsbildes. Aufgrund der marginalen Veränderungsmöglichkeiten durch die veränderten Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 34 BauGB sind die Belange des Landschafts- bzw. Ortsbildes nach der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 nicht berührt. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind aufgrund der starken Vorprägung des Planungsgebietes nicht erforderlich.

#### **12.2.5 Schutzgut Boden / Fläche**

##### **a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

Durch die bestehende Bebauung und Verkehrsanlagen sind die natürlichen Böden im Aufhebungsbereich anthropogen überprägt. Das Planungsgebiet befindet sich in der Innenstadt von Coesfeld. Durch die entsprechend dichte städtische Bebauung sind die Böden im Planungsgebiet bereits heute überwiegend versiegelt.

##### **b) Bewertung der Umweltauswirkungen**

Eine bedeutende Zunahme von versiegelten Flächen im Vergleich zum Status-quo ist durch die Planung nicht zu erwarten. Die Aufhebung des Bebauungsplans verändert den Status quo nicht. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind daher bezogen auf das Schutzgut Boden / Fläche nicht erforderlich.

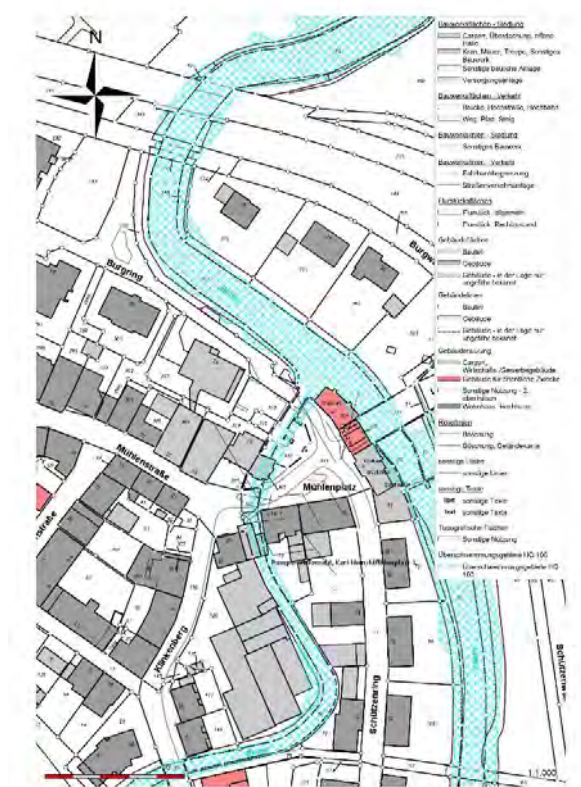
#### **12.2.6 Schutzgut Wasser**

##### **a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

Im nordöstlichen Bereich des B-Plans Nr. 3 fließt der Fluss Berkel. Weitere oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die als Überschwemmungsgebiete (HQ 100) ausgewiesenen Bereiche wurden 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 Abb. 9, hellblaue Flächen).

Abbildung 9: Überschwemmungsgebiete (HQ 100)



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

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

## **b) Bewertung der Umweltauswirkungen**

Aufgrund der bereits vorhandenen starken Versiegelung des Plangebietes und der marginalen Veränderungsmöglichkeiten sind durch die Aufhebung des B-Plans Nr. 3 keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind bezogen auf das Schutzgut Wasser nicht erforderlich.

### **12.2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

#### **a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

Insbesondere der Stadtbereich Mühlen- und Weberstraße ist während des 2. Weltkrieges von der Zerstörung, durch die etwa 80 % aller Gebäude betroffen waren, weitgehend verschont geblieben. So haben in diesem Stadtgebiet noch alte Gebäude aus dem 16. und 17. Jahrhundert das Zeitgeschehen überdauert. Innerhalb des Aufhebungsbereiches stehen daher mehrere Gebäude unter Denkmalschutz und sind

in die Denkmalliste der Stadt Coesfeld eingetragen. Folgende Denkmäler sind im Bereich des B-Plans Nr. 3 vorhanden und über die Denkmalliste der Stadt Coesfeld gesichert:

<b>Adresse</b>	<b>Beschreibung</b>
Mühlenstraße 3 / 3a	Baukörperform und die Fassaden der Hausbesitzung
Mühlenstraße 15	äußere Baukörperform und die Fassade an der Mühlenstraße
Mühlenstraße 23	die äußere Baukörperform und die Fassade an der Mühlenstraße
Mühlenstraße 25	äußere Baukörperform und die Fassaden des Wohn- und Geschäftshauses
Mühlenstraße (Flur 25, Flurstück 311)	Sandsteinfigur des Hl. Nepumuk
Burgring 7	ehem. Umspannstation am Burgring
Weberstraße 7	Ev. Freikirchl. Kirche (ehem. Synagoge)
Walkenbrückenstraße 25	klassizistische Fassade der Stadt- und Kreisbücherei

Weiterhin enthält der B-Plan Nr. 3 u.a. folgende bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift, die sich auf einen im B-Plan (siehe Planzeichnung) gekennzeichneten Bereich an der Mühlenstraße bezieht:

*„1.1 Denkmalschutzbereich, Baudenkmäler und erhaltenswerte Bauten*

*Der im Bebauungsplan dargestellte Denkmalschutzbereich ist in seiner Eigenart, wie Fassaden- und Straßenraumgestaltung, zu erhalten. Baudenkmäler sind in ihrer äußeren Gestaltung zu belassen bzw. wieder herzustellen.*

*Ausnahmen hiervon sind in den Erdgeschossen von Geschäftshäusern für den Eingangs- und Ausstellungsbereich im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Landeskonservator von Westfalen zulässig. In diesem Falle sind Festsetzungen unter 1.2.b sinngemäß anzuwenden.*

*Diese Vorschriften gelten sinngemäß für erhaltenswerte Bauten.“*

**b) Bewertung der Umweltauswirkungen**

Mit Aufhebung des B-Plan Nr. 3 entfällt u.a. die bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift Nr. 1.1 Denkmalschutzbereich, Baudenkmäler und erhaltenswerte Bauten. Das heißt jedoch nicht, dass keine denkmalschutzrechtlichen



Belange nach der Aufhebung mehr beachtet werden müssen. Im Aufhebungsbereich vorhandene Denkmäler werden unabhängig von den Festsetzungen des B-Plans Nr. 3 durch Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Coesfeld weiterhin geschützt. Der Denkmalschutz ist auch zukünftig im Rahmen von Genehmigungen von Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beachten.

Weiterhin werden zur Sicherung der denkmalrechtlichen Belange die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange (wie die Untere Denkmalbehörde, LWL - Archäologie für Westfalen, Westf. Amt für Denkmalpflege) im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beteiligt. Sollten seitens der Denkmalbehörden weitergehende denkmalrechtliche Belange gelten gemacht werden, bestünde auch die Möglichkeit eine eigenständige Denkmalbereichssatzung für den Bereich an der Mühlenstraße aufzustellen oder die Gestaltungssatzung Innenstadt hier anzupassen. Eine Aufstellung eines neuen B-Plans nur zur Sicherung von denkmalrechtlichen Belangen ist daher nicht erforderlich.

Mit Unwirksamkeit des B-Plans Nr. 3 ist auch die Festsetzung Nr. 1.1 zum Denkmalschutzbereich unwirksam und nicht mehr anzuwenden. Auf Grundlage des B-Plans Nr. 3 bzw. der Gestaltungsvorschrift Nr. 1.1 können daher bereits heute keine denkmalrechtlichen Ansprüche geltend gemacht werden. Es besteht somit aus denkmalrechtlicher Sicht kein Mehrwert darin mit dem Satzungsbeschluss zur Aufhebung des B-Plans Nr. 3 zu warten, bis ggf. eine eigenständige Denkmalbereichssatzung für den Bereich der Mühlenstraße aufgestellt ist.

Ungeachtet dessen wird seitens der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Coesfeld, in Abstimmung mit der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen, die Aufstellung einer eigenständigen Denkmalbereichssatzung für den Bereich der Mühlenstraße geprüft. Sollte sich herausstellen, dass aufgrund denkmalrechtlicher Belange die Aufstellung einer Denkmalbereichssatzung für den Bereich der Mühlenstraße erforderlich ist, wird diese dem Rat der Stadt Coesfeld zur Abstimmung vorgelegt.

Zur Sicherung der Belange des Denkmalschutzes wird folgender Hinweis auf der Planzeichnung zur Aufhebung des B-Plans Nr. 3 vermerkt:

#### HINWEIS DENKMALSCHUTZ<sup>4</sup>

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ggf. Einrichtungen von archäologischem Interesse vorliegen. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die LWL – Archäologie für Westfalen (Außenstelle Münster) ist daher bei Bauvorhaben, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, in allen nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren möglichst frühzeitig zu beteiligen. Die LWL-Archäologie für Westfalen wird in jedem Einzelfall prüfen, ob ein Bodendenkmal gem. § 2 Abs. 5 DSchG NW betroffen ist. In diesem Fall ist eine archäologische Maßnahme bauvorbereitend oder baubegleitend in das Vorhaben zu integrieren. Dies betrifft auch die Kosten der archäologischen Maßnahme (§ 29 DSchG NW).

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind bezogen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter nicht erforderlich.

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

##### **a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

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. 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. Die Aufhebung des B-Plans Nr. 3 ist nicht auf die Umsetzung eines bestimmten Vorhabens ausgerichtet. Umfang und Detaillierungsgrad 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

---

<sup>4</sup> Der Hinweis zum Denkmalschutz wurde nach Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen (Außenstelle Münster) nach der Offenlage redaktionell angepasst.

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**

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich 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.

### **Hochwasserschutz**

Im Rahmen des Kapitels 9.2.6 wird die Thematik Hochwasserschutz beschrieben und bewertet.

#### **b) Bewertung der Umweltauswirkungen**

Aufgrund ihrer Lage ist nicht zu erwarten, dass Störfallbetriebe Umweltauswirkungen auf das Plangebiet haben. Maßnahmen zur Verminderung oder Verhinderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen vor schweren Unfällen oder Katastrophen werden nicht für erforderlich gehalten.

#### **12.2.9 Wechselwirkungen**

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. Aufgrund der marginalen Auswirkungen durch die geplante Aufhebung des B-Plans Nr. 3 treten voraussichtlich keine negativen Wechselwirkungen auf.

## **12.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

### ***12.3.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtrealisierung der Aufhebung***

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung des Vorhabens, in diesem Fall also ohne die Aufhebung des B-Plans Nr. 3. Bei einem Fortbestehen des B-Plans gelten weiterhin die darin getroffenen Festsetzungen. Insgesamt sind bei Nichtrealisierung der Aufhebung ähnlich geringe Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten wie bei einer Realisierung. Beispielsweise ist eine ähnlich geringe Versiegelung von neuen Flächen (Flächen sind fast alle bereits bebaut) zu erwarten wie bei einer Realisierung der Aufhebung (GRZ und GFZ werden sich in einem ähnlichen Rahmen bewegen wie aktuell zulässig).

### ***12.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung der Aufhebung***

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Realisierung der Aufhebung keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Landschaft (Stadtbild), Boden / Fläche, Wasser, Kultur und sonstige Sachgüter auftreten werden. Aus heutiger Sicht sind für die Belange des Umweltschutzes höchstens marginale Veränderungen wahrscheinlich und keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar.

Nach Anlage 1 Nr. 2 b) des BauGB<sup>5</sup> 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. Mit der Realisierung der Aufhebung des B-Plans Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ sind keine erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase verbunden, da die Aufhebung auf kein konkretes Vorhaben bezogen ist.

---

<sup>5</sup> Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurde die Anlage 1 des BauGB angepasst und dieser Punkt ergänzt.

## **12.4 Geplante Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen**

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutz-gesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Aufgrund der marginalen Veränderung durch die Realisierung der Aufhebung sind keine nachteiligen Auswirkungen (kein Eingriff in Naturhaushalt) in Bezug auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erwarten und entsprechend keine Kompensationsmaßnahmen geplant.

## **12.5 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen 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. Da sich die Aufhebung eines Bebauungsplanes immer auf ein spezielles Plangebiet bezieht, ist eine Standortalternativprüfung nicht möglich. Als Alternative zur Aufhebung des B-Plans Nr. 3 käme lediglich die Aufstellung eines neuen B-Plans in Betracht (siehe Kap. 1 der Begründung).

## **12.6 Zusätzliche Angaben**

### ***12.6.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben***

Da durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 für die Belange des Umweltschutzes höchstens marginale Veränderungen wahrscheinlich sind werden keine zusätzlichen Erhebungen erforderlich. Im Rahmen des Verfahrens werden unterschiedliche Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit beteiligt, um weitere Informationen u.a. zu den Belangen des Umweltschutzes einzuholen.

### ***12.6.2 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 Aufhebung des B-Plans Nr. 3 lässt 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.

### **12.7 Zusammenfassung Umweltbericht**

Die Stadt Coesfeld hebt mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“ ersatzlos auf. Nach der geplanten Teilaufhebung werden Neubauvorhaben nach den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB genehmigt. 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.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass eine Realisierung der Aufhebung in Bezug auf die unterschiedlichen Schutzgüter nur marginale Veränderungen zur Folge hätte. Intensivere Nutzungen oder Nutzungen mit stärkeren Auswirkungen auf die Schutzgüter sind bei Anwendung der neuen Beurteilungsgrundlage nicht zu erwarten. Zudem ist die ökologische Qualität bzw. Bedeutung des Aufhebungsbereiches aufgrund der vorhandenen, überwiegend baulichen Nutzung (Wohngebäude) relativ gering.

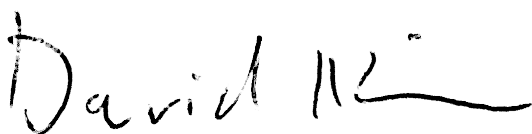
Stadtverwaltung Coesfeld

Aufgestellt im Januar 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