

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“

(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Planungsträger:

Stadt Coesfeld

Vorhabenträger:

KKRC Bau GmbH & Co. KG

Industriestr. 24

48734 Reken

Verfahrensstand

- Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Planung:



ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte
Alter Kasernenring 12 · 46325 Borken · Tel. 02861 9201-0
www.swo-vermessung.de · info@swo-vermessung.de

Projekt Nr. 28460

A. Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“ (im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)	5
1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
1.1 Planungsanlass	5
1.2 Planungsziel	6
2 Allgemeine Informationen zur Planung	6
2.1 Klimaschutz und Stadtentwicklung	6
2.2 Verfahren.....	7
3 Beschreibung des Geltungsbereiches	8
3.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereiches.....	8
3.2 Bestandssituation	10
3.3 Städtebauliche Konzeption	13
3.4 Erschließung.....	17
3.4.1 Verkehrliche Erschließung	17
3.4.2 Ruhender Verkehr/Stellplatznachweis	17
3.4.3 Ver- und Entsorgung.....	18
3.4.3.1. Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	18
3.4.3.2. Schmutz- und Niederschlagswasser.....	19
3.4.3.3. Energieversorgung und Telekommunikation	20
3.4.3.4. Abfallentsorgung	20
4 Planungsalternativen	20
5 Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung, Entwicklung des Planes aus dem Flächennutzungsplan und andere planungsrelevante Konzepte	20
5.1 Flächennutzungsplan.....	20
6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	22
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	22
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	23
6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	23
6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ).....	24
6.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (Z)	24
6.2.4 Zulässige Gebäudehöhe.....	25
6.2.4.1. Bestandshöhen	25
6.2.4.2. Maximale Firsthöhe	27
6.2.4.3. Maximale Anlagenhöhe	29
6.3 Bauweise	29
6.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	29
6.5 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandfläche	30
6.6 Zu-/Abfahrtsverbot/Pflanzgebote	31
6.7 Gestalterische Festsetzungen.....	31
7 Umweltauswirkungen	32
7.1 Schutzgut Mensch.....	32

7.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	33
7.2.1	Lebensraum	33
7.2.2	Landschaftsplan	34
7.2.3	Naturschutzgebiet	34
7.2.4	Natura-2000-Gebiet	35
7.2.5	Artenschutz	35
7.3	Schutzgut Fläche	37
7.4	Schutzgut Boden	37
7.5	Schutzgut Wasser	38
7.6	Schutzgut Klima/Luft	38
7.7	Schutzgut Kultur und sonstige Schutzgüter	38
7.8	Wechselwirkungen	40
8	Sonstige Auswirkungen der Planung	40
8.1	Immissionsschutz	40
8.1.1	Emissionen	40
8.1.2	Immissionen	41
9	Altlasten/Kampfmittelgefährdung	43
10	Denkmalschutz und Denkmalpflege	43
11	Umsetzung der Planung	43
12	Flächengliederung	43
13	Quellenverzeichnis	44
II.	Anhang	44

Anlage 1:

Artenschutzrechtliche Prüfung für das Planverfahren der Stadt Coesfeld: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“ in Lette (im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB), Hier: Stellungnahme nach Artenschutzrechtlicher Prüfung, Stufe I (Vorprüfung) Stand: 30.07.2018. Bearbeitung: Feldbiologe/Ökologe Friedrich Pfeifer. Ahaus

B. Abbildungsverzeichnis

Seite

Abbildung 1: Lage des Plangebietes rot eingekreist	8
Abbildung 2: Blick von Norden auf das zum Abriss bestimmte Gebäude	10
Abbildung 3: Blick von Coesfelder Straße	11
Abbildung 4: Blick von Kirchstraße zur Coesfelder Straße über den Rad-/Fußweg	11
Abbildung 5: Blick von Kirchstraße nach Norden	12
Abbildung 6: Bestehende Gebäudestruktur, graues Haus zum Abriss vorgesehen	13
Abbildung 7: Ansicht Südwest	14
Abbildung 8: Ansicht Nordwest	14
Abbildung 9: Ansicht Nordost	14
Abbildung 10: Ansicht Südost	15
Abbildung 11: Strukturkonzept mit rot eingetragem Neubau (hellrot nur Terrasse)	16
Abbildung 12: Umbauplanung Coesfelder Straße (Vorabzug)	17
Abbildung 13: Auszug F-Plan (Plangebiet rot eingekreist)	21
Abbildung 14: Berichtigter Flächennutzungsplan	22

Abbildung 15: Änderung des Vollgeschossbegriffes in der Landesbauordnung	25
Abbildung 16: Bestandsgebäudehöhen	26
Abbildung 17: Blutbuche nördlich des Plangebietes	34
Abbildung 18: Blick vom „Alter Kirchplatz“ über die Kirchstraße auf St. Johannes ...	39
Abbildung 19: Blick von der Coesfelder Straße auf St. Johannes	40

C. Tabellenverzeichnis

Seite

Tabelle 1: Bestandsfirsthöhen	26
Tabelle 2: Höhenvergleich Bestand und Planung	27
Tabelle 3: Coesfelder Straße 79 und 81	27
Tabelle 4: Kirchstraße Blick Nord	28
Tabelle 5: Ursprünglich anstehender Boden.....	37
Tabelle 6: Richtwerte für Schalleinwirkungen nach TA-Lärm	41
Tabelle 7: Beispiele für Einzelschallpegel	41
Tabelle 8: Nutzungsaufteilung im Plangebiet.....	43

I. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“ (im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Der Rat begründet die Notwendigkeit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wie folgt:

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Planungsanlass

Der Gastronomiebetrieb „Bürgerhaus Böinghoff“ im Ortsteil Lette bedarf nach seiner Schließung einer neuen Nutzung. Der demografische Wandel macht auch um Coesfeld keinen Bogen.

Ein Vorhabenträger aus der Region ist an die Stadt Coesfeld mit der Idee, gesundheitliche Dienstleistungen innerhalb einer Wohnanlage im Ortskern Lette zu etablieren, herangetreten. Insgesamt sollen 20 Wohneinheiten und 12 Apartments für das gesundheitliche Wohlbefinden in einem Neubau entstehen, wozu der Altbau abgebrochen werden muss.

Für den Standort bieten sich als Folgenutzung Altenwohnungen mit Betreuung für ältere Menschen an. Die Lage im Ortskern erleichtert den Bewohnern ein selbstständiges Leben in vertrauter Umgebung, wozu auch die Bushaltestelle vor dem Haus beiträgt. Neben der Wohngemeinschaft ist eine abwechslungsreiche Umgebung im Alter erwünscht.

Vorhabenträger und Stadtverwaltung sind sich einig, dass grundsätzlich die Seniorenwohnanlage mit gesundheitlichen Dienstleistungen in den Ortskern passt und zur Belebung beiträgt. Das Bauprojekt ist zu unterstützen und in Abstimmung mit der Stadt Coesfeld, dem Gestaltungsbeitrag und weiteren Raumrestriktionen zu entwickeln.

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 76 „Ortsdurchfahrt B 474 im Ortsteil Lette“ setzt ein Kerngebiet gem. § 7 BauNVO fest. Das Baugebiet steht der vorgesehenen Nutzung entgegen, weswegen eine Änderung bzw. Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich erforderlich ist.

Da die Planung in einem empfindlichen städtischen Raum entwickelt wird, erfolgt das Aufstellungsverfahren als Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB. Die Sonderform eines Vorhaben- und Erschließungsplanes eröffnet die Möglichkeit, das Vorhaben konkret festzusetzen.

1.2 Planungsziel

Die Stadt Coesfeld beabsichtigt eine Seniorenwohnanlage anstatt der Gaststätte „Bürgerhaus Böinghoff“ planungsrechtlich zu begleiten.

Sie verfolgt mit der Planung folgende Ziele:

- Belebung von ungenutzten Gebäude bzw. Etablierung von zukunftsfähigen Nutzungen
- Befriedigung der örtlichen Nachfrage an Altenwohnungen mit gesundheitlichen Dienstleistungsangeboten
- Auslastung der vorhandenen öffentlichen Infrastruktur
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Nutzung von bereits bebauten Grundstücken
- keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

2 Allgemeine Informationen zur Planung

2.1 Klimaschutz und Stadtentwicklung

Stadtentwicklung unterstützt den globalen Klimaschutz. Sie soll durch ihre Planung den Ausstoß von klimaschädlichen Gasen (insbesondere Kohlendioxid und Methan) reduzieren. Zentraler Bestandteil ist eine kompakte Siedlungsstruktur mit Kohlendioxidsenken (z. B. Bäume). Die Reduktion von Verkehrswegelängen führt bei allen Verkehrsarten zu geringeren Emissionen. In einer kompakten Stadt profitieren emissionsarme Verkehrsarten (Fußgänger und Radfahrer) von kurzen Wegen.

Die Nachverdichtung und planerische Vorbereitung zur Entwicklung im Ortskern (Gebäude und Infrastruktur) tragen zum Klimaschutz bei. Durch den Aufbau auf vorhandenen Systemen werden weniger klimaschädliche Gase ausgestoßen, als dies bei reinen Neubaugebieten der Fall ist. Neubaumaßnahmen erhalten aufgrund der allgemeinen rechtlichen Vorschriften eine energetische Verbesserung.

Neubauten, eingebettet im Bestand, sind insbesondere dann klimafreundlich, wenn für sie keine zusätzlichen oder nur in geringem Umfang Infrastruktureinrichtungen bereitgestellt werden müssen. Schließlich würden diese an anderer Stelle durch ihren Neubau für die neue Infrastruktur auf zusätzliche Ressourcen zurückgreifen müssen, wodurch auch klimaschädliche Gase entweichen und CO₂ Senken verloren gehen. Die Kommune spart hierdurch Ressourcen, die ihr an anderer Stelle zur Verfügung stehen.

Der Umbau des Altbaus führt zwar zu geringeren Stoffströmen, die durch Transport und Abbau das Klima schädigen. Durch einen Umbau können aber weniger Wohnungen und Betreuungspätze entstehen. Damit der Betrieb mit einem Neubau vergleichbare Energieverbrauchswerte erreicht sind Maßnahmen erheblich aufwendiger und das bei weniger Wohnraum. Wenn man von einem gleichbleibenden Bedarf ausgeht, müssten in dem Fall an anderer Stelle die fehlenden Wohnungsangebote bzw. betreutes Wohnen geschaffen werden, wodurch dort dann klimaschädliche Gase emittiert würden.

Der kompakte Neubau ist unter Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen die klimafreundliche Entscheidung.

2.2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB), weswegen von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB abgesehen worden ist. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind aus folgenden Gründen gegeben:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung.
Der Bebauungsplan begründet eine Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO auch unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 (4) BauNVO von weniger als 20.000 m². Die Planung steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren, deren Grundfläche bei der Berechnung mit anzurechnen ist.
- Die Planung begründet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Das Gebiet befindet sich nicht im Umfeld eines Natura-2000-Gebietes.

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

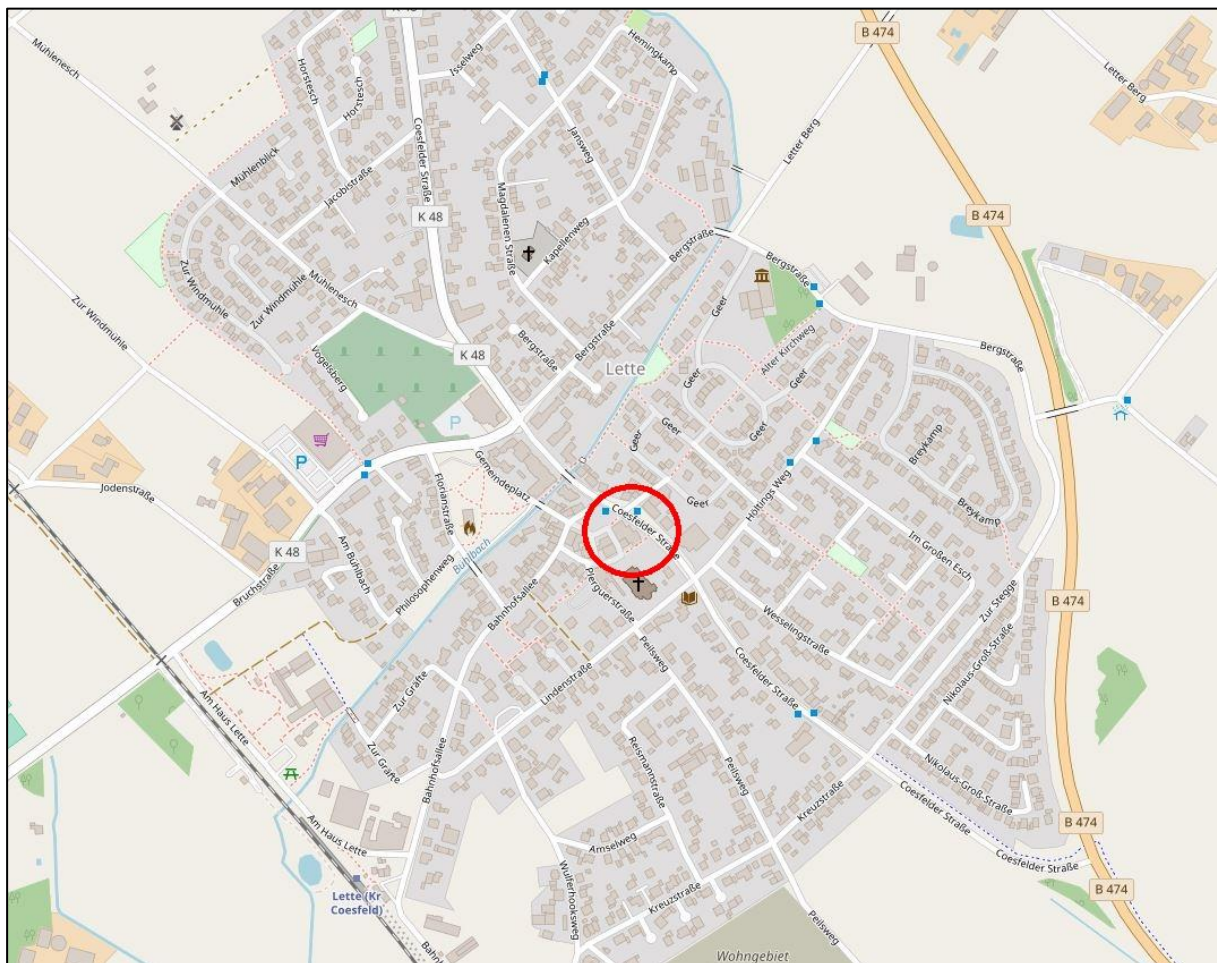
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

3 Beschreibung des Geltungsbereiches

3.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“ befindet sich im Letter Ortskern neben der Pfarrkirche St. Johannes. Die Hauptverbindungsstraße „Coesfelder Straße“ führt am Plangebiet vorbei, wobei sie durch die Umgehungsstraße mittlerweile entlastet wird. Im Norden schließt der Alte Kirchplatz, der ein zentraler Treffpunkt ist, an. Die Lage verdeutlicht die folgende Abbildung.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes rot eingekreist



(eigene Zusammenstellung vor © OpenStreetMap-Mitwirkende 2018)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“ besteht aus dem Blatt 1 vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

70“ und dem Blatt 2 Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“.

Die Geltungsbereiche der Blätter 1 und 2 sind deckungsgleich.

Das **Blatt 1** vorhabenbezogener Bebauungsplan 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“ **und** das **Blatt 2** Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“ werden wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die nördliche Grundstücksgrenze Coesfelder Straße 70 ausgehend vom Grenzpunkt auf dem Alten Kirchplatz quer über das Hochbeet der Blutbuche mit einem Mindestabstand von 3,1 m zum Stamm auf den Grenzpunkt an der Coesfelder Straße, ungefähr auf Höhe der Fahrradständer an der Bushaltestelle.

Im Osten ausgehend von dem Grenzpunkt an der Coesfelder Straße, ungefähr auf Höhe der Fahrradständer an der Bushaltestelle der Coesfelder Straße, entlang der Grenze zum Grundstück Coesfelder Straße 70 (Gaststätte Bürgerhaus Böinghoff) folgend bis zum Fuß-/Radweg zwischen Coesfelder Straße und Kirchstraße, der direkt an der ehemaligen Gaststätte vorbeiführt.

Im Süden durch den Fuß-/Radweg zwischen Coesfelder Straße und Kirchstraße, der direkt an der ehemaligen Gaststätte vorbeiführt. Die Grenze verläuft entlang der befestigten Nordgrenze, die ungleich der Eigentums-/Flurstücksgrenze ist, bis zum Schnittpunkt der westlichen Grundstücksgrenzenflucht an der Kirchstraße, die fast der Gebäudewand zur Straße entspricht.

Im Westen ausgehend vom Schnittpunkt der westlichen Grundstücksgrenzenflucht mit der südlichen Grundstücksgrenzenflucht. Die Fluchten entsprechen im Süden annähernd der Garagenzufahrtsbrüstung und im Westen dem Garagenzufahrtsanfang an der Kirchstraße. Der Westgrenzenflucht bzw. der Westgrenze vom Grundstück Coesfelder Straße 70 folgend bis zum Grenzpunkt am „Alter Kirchplatz“ und damit zum Ursprung.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“ (**Blatt 1**) **und Blatt 2** Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“ liegen das/die Grundstück(e) Gemarkung Lette, Flur 19, Flurstücke 511 und 535 tlw. (Katasterstand: Mai 2018).

Die Grenzverläufe sind in der Planzeichnung grau umrandet gekennzeichnet.

3.2 Bestandssituation

Die ein- bis zweigeschossige¹ Gaststätte „Bürgerhaus Böinghoff“ ist mittlerweile aufgegeben. Die Wohnungen über dem Gastronomiebetrieb im Erdgeschoss sind mittlerweile leergezogen. Das unbewohnte und ungenutzte Gebäude harret einer neuen Nutzung.

Die Gebäudefassaden sind durchgängig mit rotem Sichtmauerwerk bzw. Klinker inkl. Giebelflächen verblendet. Geneigte Dachflächen finden sich auf dem mehrgeschossigen Gebäudereich, der mit schwarzen Dachpfannen ausgelegt ist. Die Satteldachneigung ist uneinheitlich. Der eingeschossige Vorbau zur Coesfelder Straße für die Gaststätte ist mit einem Flachdach versehen. Die folgenden Aufnahmen geben besser als tausend Worte einen Eindruck von der Bestandssituation des zum Abbruch bestimmten Gebäudes.

Abbildung 2: Blick von Norden auf das zum Abriss bestimmte Gebäude



(eigene Aufnahme. 05.07.2018)

¹ Das dritte Geschoss im Dachraum ist kein Vollgeschoss.

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Abbildung 3: Blick von Coesfelder Straße



(eigene Aufnahme. 05.07.2018)

Abbildung 4: Blick von Kirchstraße zur Coesfelder Straße über den Rad-/Fußweg



(eigene Aufnahme. 05.07.2018)

Abbildung 5: Blick von Kirchstraße nach Norden

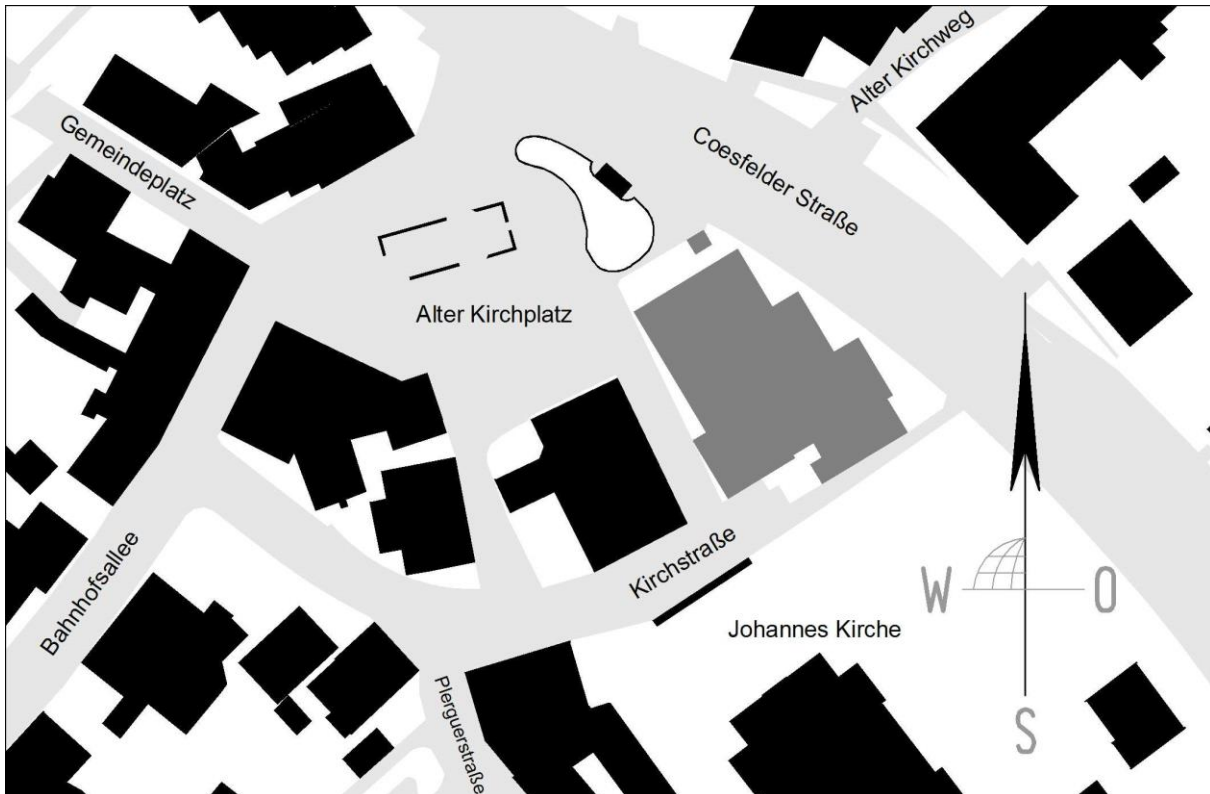


(eigene Aufnahme. 05.07.2018)

Die Umgebung prägen zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser mitunter Gastronomie jeweils im Erdgeschoss. Satteldächer werden mitunter von Walmdächern abgelöst. Die Pfarrkirche St. Johannes mit Vorplatz und Grünfläche grenzt im Süden an, während der alte Kirchplatz im Norden liegt. Dort steht eine Blutbuche in einem größeren höhergelegten Grünbereich, der den Platz von der Coesfelder Straße und der Bushaltestelle trennt. Die Coesfelder Straße durchzieht von Nord nach Süd den Ortsteil Lette. Die Umgebungsstraße hat zur wesentlichen Verringerung der Verkehrsbelastung geführt, sodass nun der Straßenumbau vollzogen werden kann.

Die heutige Gebäudestruktur im Kontext zu den öffentlichen Freiflächen (Straßen und Plätze) verdeutlicht die folgende Abbildung.

Abbildung 6: Bestehende Gebäudestruktur, graues Haus zum Abriss vorgesehen



(eigene Darstellung)

3.3 Städtebauliche Konzeption

Der Gastronomie-/Wohngebäudekomplex an der Coesfelder Straße Nr. 70 soll durch einen Wohnanlagenneubau mit 20 Wohneinheiten und 12 Apartments mit Betreuungsangeboten ersetzt werden. Im Erdgeschoss sind Gemeinschaftsbereiche vorgesehen, die regelmäßige Kontakte und sozialen Austausch fördern. Die Wohnungen sind für ein Leben im Alter und nachfrageorientiertere Dienstleistungen zugeschnitten. Ziel ist es, die Bewohner so lange wie möglich selbstständig ihr Leben gestalten zu lassen. Hilfestellungen bzw. Betreuungsangebote werden bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt, sodass sie einen angenehmen Lebensabend in bekannter Umgebung in ihrem Ortsteil verbringen können.

Die Planung sieht ein dreigeschossiges Wohnhaus mit Satteldächern unterbrochen durch Flachdachabschnitte, die die Satteldachabschnitte gliedern, vor. Die Fassade besteht aus roten bis rotbraunen Verblender im Ziegelformat. Die Dacheindeckung ist mit roten Dachpfannen, die sich durch einen helleren Farbton von der Fassade abheben, vorgesehen. Die folgenden Abbildungen verdeutlichen die Fassaden und Dachgestaltung anschaulich.

Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Abbildung 7: Ansicht Südwest²



(projekt ARC. Stand: 21.01.2019)

Abbildung 8: Ansicht Nordwest



(projekt ARC. Stand: 21.01.2019)

Abbildung 9: Ansicht Nordost



² Die Abbildungen geben nicht die tatsächliche Farbgebung wieder. Die Musterfarben sind im Blatt 1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgedruckt.

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

(projekt ARC. Stand: 21.01.2019)

Abbildung 10: Ansicht Südost

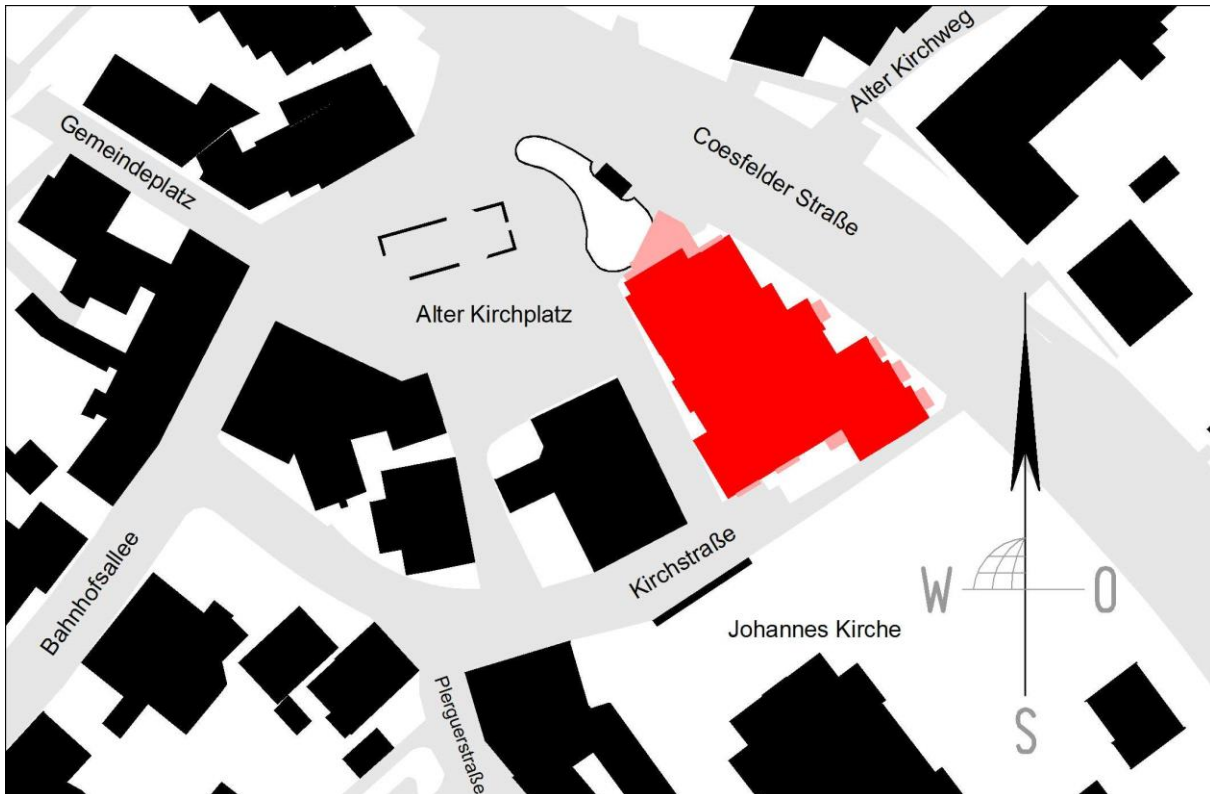


(projekt ARC. Stand: 21.01.2019)

Nachverdichtung ist allgemein politisch und stadtplanerisch befürwortet, um die Flächeninanspruchnahme an der Peripherie zu senken, die Wege kurz zu halten, klimafreundlichen Verkehr zu fördern bzw. klimaschädlichen Verkehr zu vermeiden und die bestehende Infrastruktur bestmöglich zu nutzen. Eine verträgliche Dichte trägt auch dazu bei, dass insbesondere Telekommunikationssysteme von den Versorgern schneller ausgebaut werden und mehr Bürger und Geschäfte partizipieren. Ältere Menschen ziehen aus Wohngebieten ins Plangebiet und schaffen dort so Platz für junge Familien die mehr Wohnfläche benötigen.

Die folgende Abbildung zeigt wie sich der Neubau strukturell in den Gebäudebestand und öffentlichen Raum einfügt.

Abbildung 11: Strukturkonzept mit rot eingetragem Neubau (hellrot nur Terrasse)



(eigene Darstellung)

Zur Umsetzung der Planung ist die Einbeziehung von zwei Teilflächen neben Fuß-/Radweg zwischen Kirchplatz und Coesfelder Straße notwendig. Die Flächen wurden bereits von der Gaststätte mitgenutzt.

Die erste Fläche an der Coesfelder Straße ist eine Grünfläche. Die zweite Fläche an der Kirchstraße umfasst die vorhandene Garagenzufahrt. Zukünftig ist dort eine Tiefgaragenzufahrt geplant. Zur Blutbuche³ bzw. zum alten Kirchplatz ist eine Außenterrasse vorgesehen. Außenwohnbereiche sind zur Coesfelder Straße ausgerichtet, damit die älteren Menschen etwas vom Leben in Lette mitbekommen.

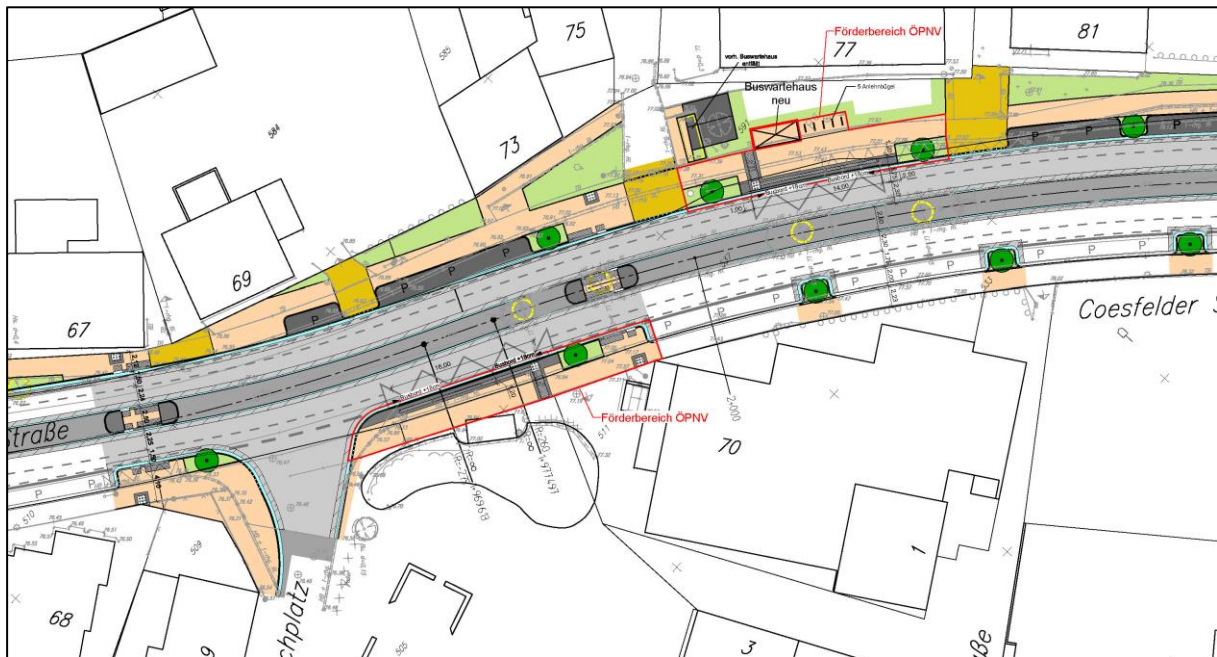
Der Standort am Puls von Lette an der Coesfelder Straße, neben der Kirche und am alten Kirchplatz sorgt für Abwechslung, die im Alter wichtig ist. Die zentrale Lage führt zu kurzen Wegen zwischen der Wohnanlage einerseits und Geschäfte und Gastronomie andererseits. Bedarf der in Lette nicht befriedigt werden kann bzw. wofür Angebote in Lette fehlen, können Bewohner in der Coesfelder Innenstadt decken, die sie von der Bushaltestelle vor dem Neubau leicht und schnell erreichen können.

³ Es wird zurzeit von der Stadt Coesfeld geprüft, ob die Blutbuche erhalten werden kann. Sollte der Alte Kirchplatz im Rahmen seiner Umgestaltung zur Coesfelder Straße geöffnet werden und das Hochbeet in dem die Buche steht entfallen, kann der Baum nicht erhalten bleiben.

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Die Coesfelder Straße erfährt auch einen Umbau. Zusätzliche Parkplätze unter Bäumen werden vor dem Haus angelegt. Der Haltebereich wird für einen barrierefreien Buszugang umgebaut. Die Querungshilfe und Grünbereiche werden neu arrangiert.

Abbildung 12: Umbauplanung Coesfelder Straße (Vorabzug)



(eberhardt – die ingenieure.. Vorabzug. 05.2017)

3.4 Erschließung

3.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die übergeordnete verkehrliche Erschließung übernimmt die Coesfelder Straße, die sowohl im Norden als auch im Süden auf die Bundesstraße 474 trifft und an die überregionalen Verkehrsachsen anbindet.

Die Bushaltestelle „Ortsmitte Lette“ fährt die Linie 580 von Dülmen zum Bahnhof in Coesfeld an. Der Bürgerbus B 51 ergänzt das Angebot. Der Linienverkehr ist auf den Schülerverkehr ausgerichtet. In der Ferienzeit dünnt sich das Angebot von einem fast stündlichen Angebot, wobei morgens und abends der Takt kurz auf halbstündlich sich verdichtet, auf ein bis zwei stündlich aus. Ein stündlicher Zustieg am Haltepunkt in Lette an die Eisenbahnstrecke Dortmund - Lünen - Dülmen - Coesfeld - Ahaus - Gronau – Enschede ist auch möglich.

3.4.2 Ruhender Verkehr/Stellplatznachweis

Für den ehemaligen Gastronomiebetrieb „Bürgerhaus Böinghoff“ war eine Garage auf dem Grundstück vorhanden. Der weitere Stellplatzbedarf wurde abgelöst.

Die Planung sieht 20 Wohnungen und 12 Apartments mit gesundheitlichen Dienstleistungen vor. Da die Bauordnung novelliert wurde und die zukünftige städtische Stellplatzsatzung noch nicht vorliegt, kann noch nicht abschließend der Stellplatzbedarf zum Zeitpunkt der Genehmigung ermittelt werden.

Die Planung sieht 15 Tiefgaragenstellplätze und einen Abstellbereich für Rollatoren und Fahrräder vor. Insgesamt werden mehr Stellplätze auf dem privaten Grundstück untergebracht werden als dies heute der Fall ist.

Erschöpfte Menschen fahren nur noch in sehr seltenen Fällen ein Auto und besitzen auch keins mehr. Die Stellplätze müssen eher für Mitarbeiter und Besucher vorgesehen werden. Der Stellplatzbedarf ist deswegen niedriger einzuschätzen als bei Wohnungen.

Auf dem Grundstück können keine weiteren Stellmöglichkeiten ohne eine Nutzflächenreduzierung geschaffen werden. Eine Reduzierung der Wohn- und Wohnbetreuungsflächen steht der städtebaulichen Konzeption und der Zielsetzung der Planung entgegen.

Für innerstädtische Nutzungen ist die Ablösung von Stellplätzen nach der zurzeit noch aktuellen Bauordnung gem. § 51 Abs. 3 BauO NRW üblich.

1978 wurden bereits für das Bauvorhaben der Gaststätte Böinghoff 22 Stellplätze abgelöst. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist zu klären, ob die insgesamt 37 Stellplätze für den erforderlichen Nachweis ausreichen.

3.4.3 Ver- und Entsorgung

Die Infrastruktursysteme sind im öffentlichen Raum vorhanden. Die Ver- und Entsorgungsträger sind rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen zu informieren. Sie werden an diesem Aufstellungsverfahren beteiligt, sodass ihre Anregungen dem Vorhabenträger mit der Bitte um Beachtung zugehen. Einzelheiten, die vorab zu klären sind, sind im Durchführungsvertrag zu regeln.

3.4.3.1. Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Das **Trinkwasser**netz ist vorhanden. Die Trinkwasserversorgung wird durch das öffentliche Netz sichergestellt. Eine Grundwasserentnahme zur Trinkwasserversorgung ist nicht vorgesehen. Hausanschlüsse sind zu verlegen bzw. zu ändern.

Der Grundsatz für die **Löschwasser**versorgung nach DWG-Arbeitsblatt W 405 ist durch die öffentliche Trinkwasserversorgung gewährleistet. Ein darüber hinausgehender Objektschutz kann nicht erfüllt werden. Für den Objektschutz ist die Bereitstellung von Löschwasser durch

ergänzende Maßnahmen, soweit erforderlich, sicherzustellen. Ein über den Objektschutz hinausgehender Schutz kann nicht durch den örtlichen Versorger gewährleistet werden.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden **Löschwasserversorgung** muss mindestens eine Löschwassermenge von 1.600 l/Min. für das Baugebiet für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Zur Sicherstellung dieser Löschwassermenge dürfen Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um das Objekt berücksichtigt werden.

Nach dem Löschwassermengenplan der Stadtwerke Coesfeld sind erreichbare Löschwassermengen für das Plangebiet 192 m³/h (3.200 l/min) und 96 m³/h (1.600 l/min). Die Grenze der Rasterdarstellung verläuft quer durch das Plangebiet.

Nach der Vereinbarung zur Trinkwasserbereitstellung zwischen der Stadt Coesfeld und den Stadtwerken werden die Löschwassermengen aus dem Trinkwassernetz ausschließlich für den Grundschutz bereitgestellt. Eine Übertragung der Leistungen auf Dritte für Objektschutzaufgaben ist nicht gestattet.

Das DVGW-Arbeitsblatt W 405 schreibt den Nachrang der Löschwasserentnahme aus dem Trinkwasserversorgungsnetz und den Vorrang von anderen Löschwasserquellen vor. Alternative Entnahmemöglichkeiten wären Fließgewässer, Teiche, Brunnen, Zisternen usw. Eine Unterbrechung oder Unregelmäßigkeiten der Trinkwasserversorgung aus Gründen der Löschwasserentnahme sind nicht statthaft. Ausnahme bilden Kriegseinwirkungen und Katastrophenfälle.

Sollten die genannten oder andere Quellen nicht zur Deckung des Löschwasserbedarfes ausreichen, ist nachrangig als Ultima Ratio der Bedarf über die öffentliche Sammelwasserversorgung im Rahmen des Wasserlieferungsvertrages sicherzustellen.

Nach den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften (FSHG, Feuerschutz- und Hilfeleistungsgesetz) ist die Löschwasserversorgung Aufgabe der Gemeinden. Aufgrund des Konzessionsvertrages zwischen Gemeinde und Versorger ist die Trinkwasserentnahme zu Löschwasserzwecken möglich.

3.4.3.2. Schmutz- und Niederschlagswasser

Die anfallenden Abwässer fließen in die vorhandenen Entwässerungssysteme.

Zur Herstellung der Tiefgarage ist voraussichtlich eine temporär räumlich begrenzte Absenkung des Grundwassers vorzusehen.⁴ Das Wasser ist voraussichtlich in den Bühlbach einzuleiten. Einzelheiten zum Umgang mit dem Grundwasser sind im Genehmigungsverfahren zu klären.

3.4.3.3. Energieversorgung und Telekommunikation

Der Anschluss an die Energieversorgungs- und Telekommunikationsnetze besteht bereits. Hausanschlüsse sind anzupassen.

3.4.3.4. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist nach Ortsrecht geregelt. Die Straße ist im Entsorgungsintervall des beauftragten Unternehmens aufgenommen.

4 Planungsalternativen

Die Fortführung des vorhandenen Nutzungsmixes von Gastronomie im Erdgeschoss mit darüber liegenden Wohnungen ist nicht zukunftsfähig. Vereinzelt Leerstände zeigen, dass für Einzelhandel und Dienstleistungen nur teilweise im Erdgeschoss eine ausreichende Nachfrage im Plangebiet besteht. Hingegen sind barrierefreie Wohnungen im Zentrum nachgefragt, ebenso sind Altenwohnmöglichkeiten mit optionalen Dienstleistungen in zentraler Lage, insbesondere wenn ein gleitender Übergang vom Wohnen zum betreuten Wohnen ermöglicht werden kann, sehr begehrt.

Aufgrund der zentralen Lage und der nicht zukunftsfähigen Bestandsnutzung ist eine Überplanung des Areals notwendig. Ohne die Planung wäre eine kompaktere Bauweise mit nachfrageorientierten Angeboten nicht möglich. Leerstand und Stillstand in zentraler Lage mit negativen Folgen auch auf das Umfeld wären die Folge.

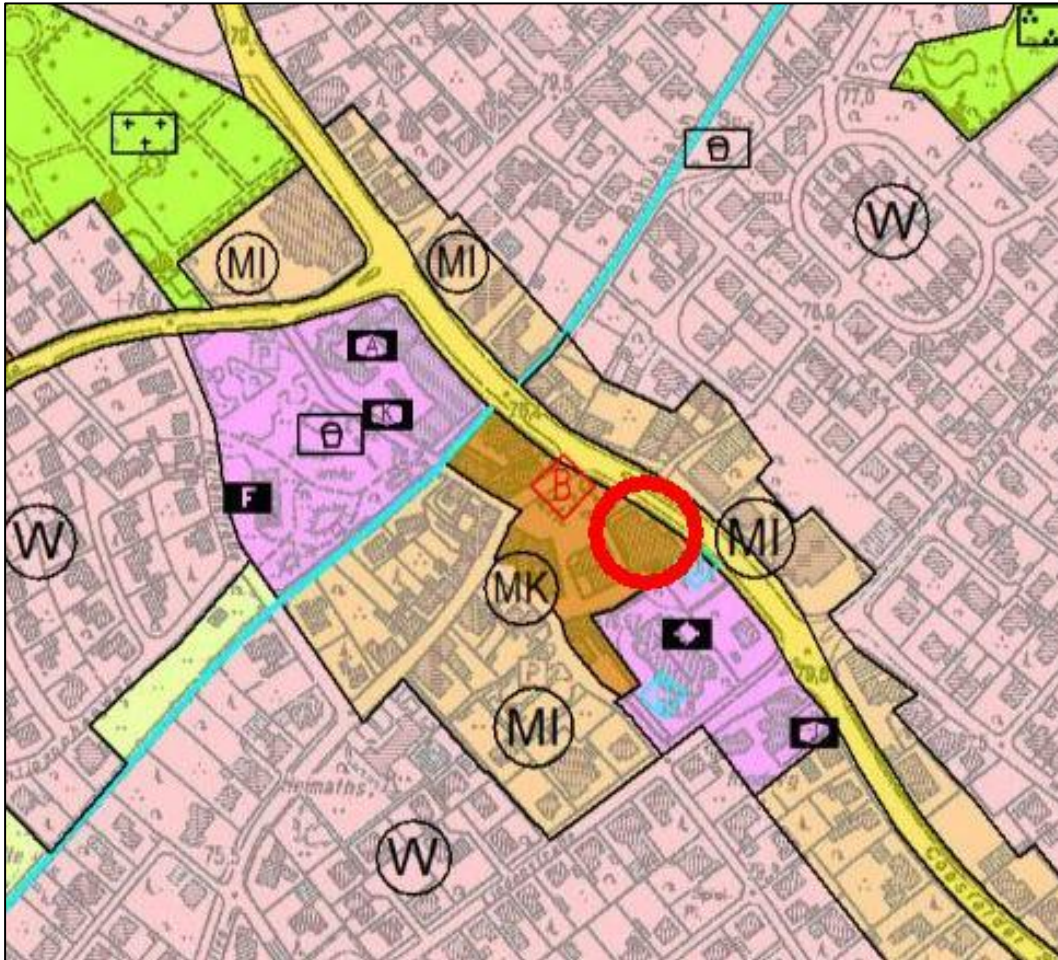
5 Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung, Entwicklung des Planes aus dem Flächennutzungsplan und andere planungsrelevante Konzepte

5.1 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt den Geltungsbereich als Kerngebiet (MK) dar.

⁴ Ob die Absenkung tatsächlich erforderlich ist, wird zurzeit geprüft.

Abbildung 13: Auszug F-Plan (Plangebiet rot eingekreist)



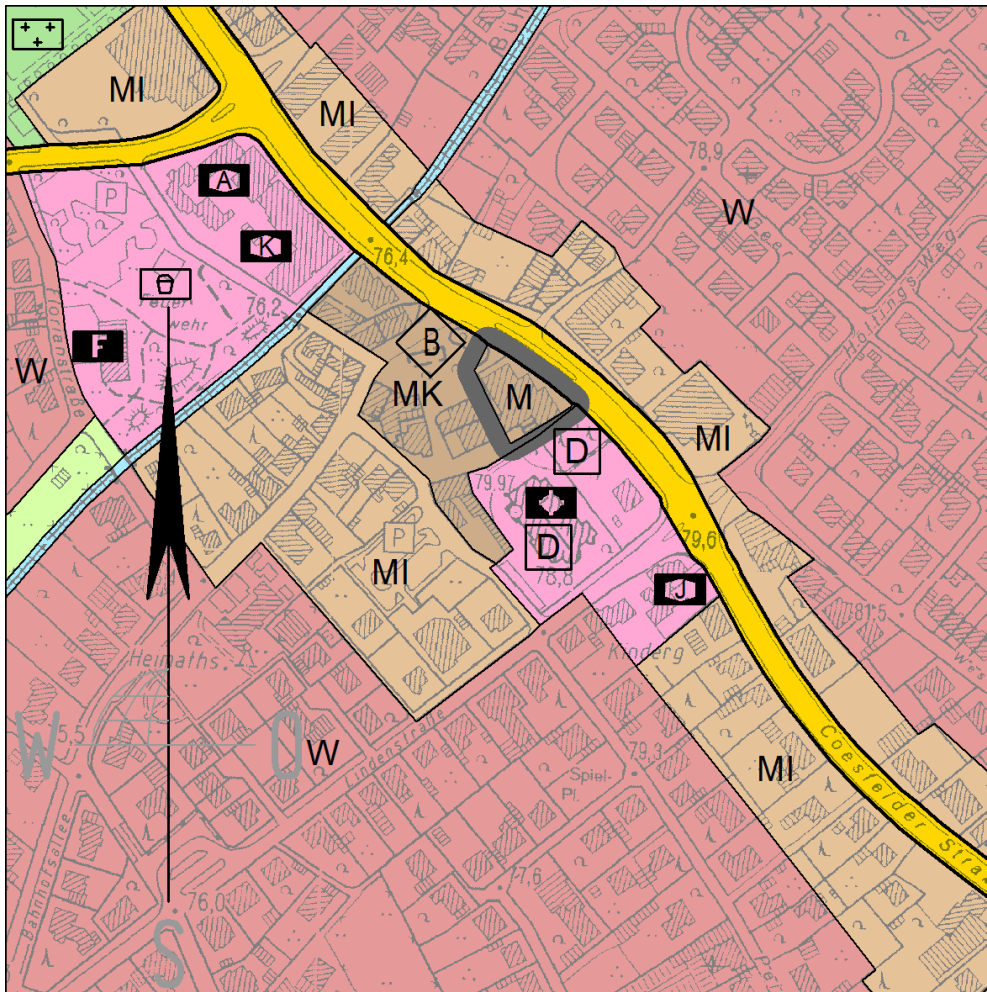
(Abbildungsgrundlage Stadt Coesfeld)

Der Bebauungsplan setzt zukünftig kein Baugebiet nach der BauNVO fest, sondern setzt ein Baugebiet mit der Zweckbestimmung „altengerechtes Wohnen mit Betreuung“ gem. § 12 BauGB fest.

Die Gastronomieaufgabe und vereinzelte temporäre Leerstände zeigen, wie schwer es ist geeignete Nachmieter im Erdgeschoss zu finden. Der Wohnbedarf an zentralgelegenen Wohnungen wächst. Zur Erhaltung der städtischen Strukturen und eines attraktiven belebten Ortskerns ist ein mehr von Wohnen neben Gewerbe notwendig. Die Betreuungsangebote halten zumindest einen Gewerbeanteil neben dem Wohnen aufrecht. Die ursprüngliche Versorgungsfunktion des Ortskerns soll erhalten bleiben. Im Kontext mit der Planung und der Erhaltung zentraler Funktionen des Ortskerns bietet sich daher die Darstellung des Plangebietes als gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO an.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Abbildung 14: Berichtigter Flächennutzungsplan



(eigene Darstellung)

6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern die genannten Ziele und die Zweckbestimmung. Sie ermöglichen gleichzeitig eine nachbarschaftsverträgliche Integration der Planung in die Umgebung sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Coesfeld.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das bisher ausgewiesene Kerngebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Für die genannten Nutzungen besteht aber keine ausreichende Nachfrage im Ortskern Lette mehr.

Gerade in kleineren Ortskernen wächst der Wohnanteil bzw. besteht ein Bedarf an zentralgelegenen Wohnungen, während Gewerbeflächen weniger nachgefragt werden. Städte und Gemeinden stehen zunehmend vor der Herausforderung, den Ortskern zu beleben bzw. am Leben zu erhalten. Leerstände und die Inanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle können vermieden werden. Mit der Errichtung von altengerechten Wohnungen und Betreuungsapartments soll der Ortskern durch Verringerung des Leerstandes und Nachzug von Folgenutzung gestärkt werden.

Die Planung sieht die Unterbringung von normalen barrierefreien Wohnungen vor. Je nach Bedarf können weitere gesundheitliche Dienstleistungen in Anspruch genommen werden. Neben den 20 Wohneinheiten sind 12 Betreuungsplätze (Apartments) vorgesehen. Die Bewohner können in ihrem Ortsteil ihren Lebensabend verbringen und bei zunehmender Hilfsbedürftigkeit im Haus bleiben.

Der Bebauungsplan setzt entsprechend dem Vorhabenkonzept zukünftig ein **Baugebiet** gem. § 12 BauGB mit der Zweckbestimmung „**altengerechtes Wohnen mit Betreuung**“ für die ehemalige Gaststätte Böinghoff fest. Das Haus dient dem altengerechten Wohnen und der bedarfsorientierten Betreuung insbesondere von älteren Menschen, weswegen die entsprechenden Nutzungen zulässig sind. Außerdem sind Verwaltungs-/Büroräume für gesundheitliche Zwecke zulässig. Hierbei ist auch die Ansiedlung eines Betreuungs-/Gesundheitsdienstes denkbar, der nicht in Verbindung mit den Betreuungsapartments steht, sondern dort nur sein Büro und Aufenthaltsräume für die Betreuungskräfte hat.

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Blatt 2 sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB verpflichtet. Es ist somit sichergestellt, dass das Vorhaben entsprechend der Planung und dem Durchführungsvertrag zeitnah umgesetzt wird. Das Vorhaben ist im Blatt 2 des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschrieben.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird Folgendes festgesetzt:

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Der Bebauungsplan Nr. 76 „Ortsdurchfahrt B 474 im Ortsteil Lette“ setzt für das Kerngebiet einen Versiegelungsgrad von 1,0, also 100 % Versiegelung, fest.

Nach § 17 Abs. 1 BauNVO liegt die Obergrenze für ein sonstiges Sondergebiet bei 0,8. Allerdings können nach § 17 Abs. 2 BauNVO die Obergrenzen 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.

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne von § 12 BauGB ist außerdem nicht an die BauNVO gebunden, sondern lehnt sich nur an die Regelungen, hier Obergrenzen, an.

Das Plangebiet ist bis auf kleine Grünflächen zur Coesfelder Straße komplett versiegelt bzw. von den Gebäuden überbaut. Um den Platz „Alter Kirchplatz“ ist die vollständige Grundstücksausnutzung durch Gebäude gängig. Lediglich im öffentlichen Raum sind Grünbeete mit Bäumen anzutreffen.

Der hohe Versiegelungsgrad ist im Ortskern üblich, weswegen bisher im Plangebiet und auf den benachbarten Flächen eine Grundflächenzahl von 1,0 (100 %) zulässig ist. Ein hoher Versiegelungsgrad ist auch weiterhin zu bevorzugen, um an anderer Stelle insbesondere an der Peripherie Flächen einzusparen und die Infrastruktur im Kern bestmöglich zu nutzen.

Für die Wohnanlage, die der nachfrageorientierten Betreuung insbesondere von älteren Menschen und dem Wohnen dient, ist eine Grundflächenzahl von 0,9 festgesetzt. Hierbei ist die Tiefgarage bereits berücksichtigt, die aufgrund der Geländeneigung leicht aus dem Gelände hervorlugt. Tiefgarage mit 15 Stellplätzen bedarf einer Mindestgröße, um den Stellplatzdruck im Ortskern zu mindern bzw. um zumindest teilweise den eigenen Stellplatzbedarf auf dem Grundstück nachzuweisen.

Im Vergleich zum bisher zulässigen Versiegelungsgrad von 1,0 erfolgt eine Entsiegelung.

6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl setzt der Bebauungsplan Nr. 76 auf 1,6 bei einer zweigeschossigen Bebauung fest. Das neue Nutzungskonzept mit drei Vollgeschossen bedarf einer Geschosszahl von 2,2. Sie liegt unter der Obergrenze von 2,4 für Sondergebiete und von 3,0 für Kerngebiete.

6.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (Z)

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 76 setzt zurzeit eine zweigeschossige Bebauung fest.

Die geplante Wohnanlage ist ein dreigeschossiges Gebäude mit aufgesetzten Satteldächern. Es gibt in dem Wohngebäude nur drei Nutzungsebenen. Die Häuser an der Kirchstraße haben zwei Vollgeschosse, wobei das dritte Geschoss im Dachraum zu Wohnzwecken umgebaut ist. Auf der anderen Seite der Coesfelder Straße ist ebenfalls eine zweigeschossige Wohnbebauung anzutreffen. Die Nutzungsebenen sind somit gleich.

Eine dreigeschossige Wohnbebauung ist für Nachverdichtung und Senkung des Flächenverbrauches an anderer Stelle notwendig.

Nach aktueller Rechtsprechung gilt die Definition des Vollgeschosses zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Der Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ist zum Zeitpunkt der Ausarbeitung der Begründung unbekannt. In der nachfolgenden Tabelle sind die aktuelle Vollgeschossdefinition und die ab 01.01.2019 gültigen Vollgeschossdefinition gegenübergestellt.

Abbildung 15: Änderung des Vollgeschossbegriffes in der Landesbauordnung

Aktuelle Definition	Ab 01.01.2019
<p>Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Ein Geschoss mit geneigten Dachflächen ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel seiner Grundfläche hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen.</p>	<p>Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein oberstes Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als zwei Drittel <i>drei Viertel</i> der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.</p>

(eigene Zusammenstellung)

6.2.4 Zulässige Gebäudehöhe

Wie bereits ausgeführt, fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich Grundfläche und Nutzungsebenen in die Umgebung ein.

6.2.4.1. Bestandshöhen

Am 06.06.2018 wurden die Bestandshöhen der umliegenden Gebäude ermittelt. Als maßgebende Gebäudehöhe zur Einordnung der Planung in den Ortskern sind die jeweils gegenüberliegenden Gebäude an der Kirchstraße und der Coesfelder Straße.

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

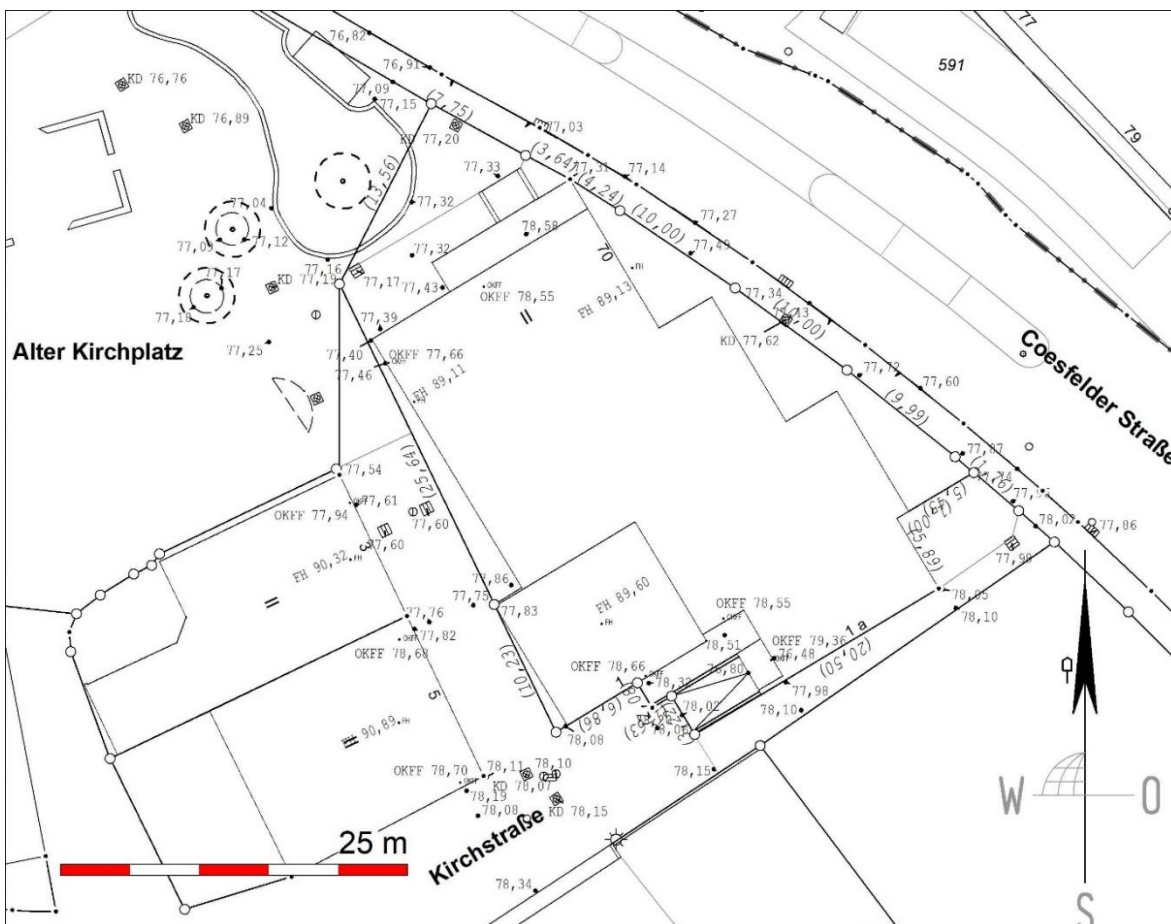
Die Firsthöhen beim zum Abbruch bestimmten Gebäude liegen bei 89,11 m und 89,60 m jeweils bezogen auf Normalhöhennull (NHN). Die Firste liegen an der Kirchstraße 3 mit 90,32 m und an der Kirchstraße mit 90,89 m jeweils bezogen auf NHN höher. Auf der gegenüberliegenden Coesfelder Straßenseite liegen die Firsthöhen an der Coesfelder Straße 73 mit 88,50 m und Nr. 7 mit 87,81 m jeweils bezogen auf NHN unter den Bestandgebäudehöhen im Plangebiet. Allerdings liegt der First an der Coesfelder Straße Nr. 81 bei 91,62 m bezogen auf NHN.

Tabelle 1: Bestandsfirsthöhen

Lage	Firsthöhe (bezogen auf NHN)
Coesfelder Straße Nr. 70 (Abbruch)	89,13 m
Kirchstraße 1 (Abbruch)	89,60 m
Kirchstraße 3	90,32 m
Kirchstraße 5	90,89 m
Coesfelder Straße 73	87,78 m
Coesfelder Straße 77	87,81 m
Coesfelder Straße 81	91,62 m

(eigene Zusammenstellung)

Abbildung 16: Bestandsgebäudehöhen



(eigene Aufnahme)

6.2.4.2. Maximale Firsthöhe

Der Neubau erhält mehrere Firste deren Höhe bezogen auf den Erdgeschossfußboden (77,86 m bezogen auf NHN), der barrierefrei erreichbar ist, von 12,05 m bis 12,75 m schwankt. Die Gebäudefirsthöhen entsprechen 89,91 m bis 90,61 m jeweils bezogen auf NHN. Die Flachdachhöhe von ca. 9,33 m entspricht 87,19 m bezogen auf NHN.

Tabelle 2: Höhenvergleich Bestand und Planung

Lage	Firsthöhe, Bestand (bezogen auf NHN)	Firsthöhe, Planung (bezogen auf NHN)	Firsthöhenunterschied
Coesfelder Straße Nr. 70 (Abbruch)	89,13 m	90,21 m	1,08 m
Kirchstraße 1 (Abbruch)	89,60 m	90,61 m	1,01 m
Kirchstraße 3	90,32 m	89,91 m	-0,41 m
Kirchstraße 5	90,89 m	90,61 m	-0,28 m
Coesfelder Straße 73	87,78 m	90,21 m	2,43 m
Coesfelder Straße 77	87,81 m	89,91 m und 90,61 m	2,1 m und 2,80 m
Coesfelder Straße 81	91,62 m	90,61 m	-1,01 m

(eigene Zusammenstellung)

Der Firsthöhenvergleich zeigt, dass die Planung im Vergleich zum Bestand zwischen 2,43 m und -1,01 m abweicht. Diese Schwankung ist aber auch kaum verwunderlich, wenn zwischen den Nachbarfirsten Coesfelder Straße 79 (87,81 m ü. NHN) und Nr. 81 (91,62 m ü. NHN) ein Höhenunterschied von 3,81 m besteht.

Tabelle 3: Coesfelder Straße 79 und 81



(eigene Aufnahme 05.07.2018)

Allerdings ist der Neubau nicht durch die breite Coesfelder Straße sondern nur durch die schmale Kirchstraße 3 und 5 von der gegenüberliegenden Bebauung getrennt, die zurzeit den Bestand im Plangebiet überragt.

Die Planung wird gegenüber der Kirchstraße 5 rund wenige Dezimeter und zur Kirchstraße 3 fast einen halben Meter bei der Firshöhe niedriger sein.

Tabelle 4: Kirchstraße Blick Nord



(eigene Aufnahme 05.07.2018)

Im Ergebnis liegen die geplanten Höhen über den Bestand. In direkter Nachbarschaft stehen Gebäude mit höheren Firsten. Die Gliederung der Dachlandschaft mit Flachdachzwischenbereichen trägt zur Integration in den Ortskern bei. Der Bebauungsplan setzt die **max. zulässige Gebäudehöhe auf 91,0 m** bezogen auf NHN fest. Auf eine feingliederige Höhenfestsetzung wird aufgrund des Vorhabenbezuges, des Baugrenzenverlaufes und den ergänzenden Gestaltungsfestsetzungen (Dachneigung von 45°, Satteldach, Firstrichtung) verzichtet.

6.2.4.3. Maximale Anlagenhöhe

Die nördliche Terrasse am Norden zum Platz „Alter Kirchplatz“ ist ebenerdig mit der Oberkante Fußboden des Vorhabens geplant. Die Erdgeschossoberkante des Fußbodens liegt bei ca. 77,86 m bezogen auf NHN. Die notwendige Brüstung bzw. Absturzsicherung benötigt eine Höhe von 0,9 m, sodass der Bebauungsplan mit Puffer, für den Fall das eine höher Brüstung erforderlich sein sollte, in dem Bereich eine maximal Anlagenhöhe von 79,0 m festsetzt, weil in dem Bereich nur die Terrasse mit Umwehrung bzw. die zu führenden Treppen geplant sind. Für die Tiefgaragenzufahrt ist eine Absturzsicherung/Brüstung zum Weg vorzusehen. Die Weghöhe beträgt zurzeit am höchsten Punkt in dem Bereich 78,15 m bezogen auf NHN. Das Gelände benötigt eine Höhe von ca. 0,9 m über Grund. Wegeoberflächenenerneuerungen führen häufig zu geringen Höhenanpassungen, wodurch die notwendige Absturzsicherung mit angehoben wird. Der Bebauungsplan begrenzt die Anlagenhöhe auf 79,2 m bezogen auf NHN, um alle Eventualitäten zu berücksichtigen.

6.3 Bauweise

Es bleibt bei einer offenen Bauweise.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen fassen die überbaubare Grundstücksfläche ein.

Die Tiefgarage bzw. das Kellergeschoss liegt nicht vollständig unter dem Erdgeschoss, wobei die Tiefgarage an der Coesfelder Straße leicht aus dem Boden lugt. Zur Berücksichtigung der Tiefgarage und Steuerung der oberirdischen Geschosse werden zwei Baugrenzen festgesetzt.

Die **erste Baugrenze** umfährt die Tiefgarage mit Zugängen und Lüftungsschächten. Die **zweite Baugrenze** gilt für oberirdische Geschosse.

Balkone dürfen, die Baugrenze überschreiten, wenn sie nach Bauordnungsrecht keine Abstandflächen auslösen. Einige Balkone zur Coesfelder Straße dürfen aufgrund ihrer Größe ohne eine Festsetzung im Bebauungsplan die Baugrenze allerdings nicht überschreiten. Für ältere Menschen sind Außenwohnbereiche insbesondere zu belebten Bereichen wichtig. Allerdings sollten diese den öffentlichen Verkehrsraum nicht überstreichen. Der Bebauungsplan setzt deswegen fest, dass Balkone die festgesetzte Baugrenze für oberirdische Geschosse bis zu 1,6 m überschreiten dürfen, davon ausgenommen ist der öffentliche Verkehrsraum, den sie nicht überdecken dürfen. Unter öffentlichen Verkehrsraum ist hier der festgesetzte Verkehrsraum außerhalb des Plangebietes und zwar sowohl zur Kirchstraße, zum Platz „Alter Kirchplatz“ als auch zur angesprochenen Coesfelder Straße gemeint.

6.5 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandfläche

Die Abstandsvorschriften der Bauordnung sollen abgestimmt auf die Baugebiete eine ausreichende Belichtung sichern, Einsichtnahmen vermeiden, Verschattung mindern und Brände erschweren. Allerdings stellen die Vorschriften eine kompakte flächenschonende und klimafreundliche Stadtentwicklung in zentralen Lagen und Ortskernen vor Herausforderungen.

Mit der Novellierung der Bauordnung NRW hat die Landesregierung die Probleme erkannt und gehandelt. Nach den heute bestehenden Vorschriften bemisst sich die Tiefe der Abstandfläche zu öffentlichen Verkehrsflächen⁵ $0,4 \times$ Höhe. Die Straßenmitte darf die berechnete Abstandfläche nicht überschreiten. Außerdem beträgt die Mindestabstandfläche 3 m.

Nach der novellierten Bauordnung, die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung maßgebend sein wird, ergibt sich in Kerngebieten und urbanen Gebieten die Abstandflächentiefe aus der Gebäudehöhe $\times 0,2$, wobei auch hier ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten ist und die Straßenmitte nicht überschritten werden darf⁶.

Der Neubau hält zur Straßenmitte einen Mindestabstand von 3 m ein. Nach der zurzeit geltenden Abstandsregelung würde die ermittelte Abstandfläche die Straßenmitte der Kirchstraße überschreiten, sodass das dieser Planung zugrundeliegende Vorhaben nicht genehmigungsfähig ist.

Die neue Bauordnung tritt am 01.01.2019 in Kraft. Nach der neuen Abstandflächenberechnung hält das Bauvorhaben die Abstandsvorschriften bei Kerngebieten und urbanen Gebieten ein und ist genehmigungsfähig.

Die Planung setzt kein Baugebiet nach der BauNVO fest. Wenn es nicht als Kerngebiet oder urbanes Gebiet ausgelegt wird, ist die Abstandfläche zu öffentlichen Verkehrsflächen mit $0,4 \times$ Höhe zu bemessen. In diesem Fall bleibt die Abstandfläche im Vergleich zur alten Bauordnung unverändert.

Zur Sicherung der Vollzugsfähigkeit nach derzeitigem Recht muss der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Berechnung der Abstandflächentiefe festsetzen.

Unabhängig von der Novellierung ist an der Kirchstraße ein korrespondierendes Gebäudeensemble zum Erhalt und Entwicklung der städtebaulichen Strukturen wichtig. Die geplanten Gebäudehöhen sind mit den Nachbargebäudehöhen mehr oder weniger gleich – siehe Punkt 6.2.4.2 auf der Seite 27. Die Nähe entspricht in etwa dem Bestand. Die Seniorenwohnanlage

⁵ Das Plangebiet ist von öffentlichem Verkehrsraum umgeben.

⁶ Die Eintragung von Abstandflächenbaulasten ist aufgrund der Nachbarbebauung nicht möglich.

fasst wie das Bürgerhaus Böinghoff den öffentlichen Raum mit klaren Raumkanten ein. Die Dichte im Ortskern ist prägend und historisch gewachsen.

Die Seniorenwohnanlage passt sich unter Berücksichtigung des Nutzungskonzeptes, zur Belegung des Ortskerns und einer klimafreundlichen kompakten Stadtentwicklung an. Hierzu gehört auch die Siedlungsdichte an der Kirchstraße.

Der Bebauungsplan setzt das Maß zur Berechnung der Abstandfläche zur öffentlichen Straße gegenüber den Grundstücken Kirchstraße 3 und 5 auf $0,2 \times$ die Gebäudehöhe im Sinne des alten und neuen § 6 Bauordnung fest. Das Grundprinzip der Berechnung wird durch die Novellierung nicht geändert, sondern nur der Multiplikator je Baugebiet bzw. zu öffentlichen Räumen. Der Bereich, in dem der Multiplikator abweichend zu derzeit geltendem Recht, aber konform mit zukünftigen Recht, anzuwenden ist, ist in einer eigenen Planzeichnung im Blatt 1 Orange gekennzeichnet.

Die Abstandsflächen zum Kirchgrundstück werden durch Baulasteintragung auf dem Nachbargrundstück erfüllt.

6.6 Zu-/Abfahrtsverbot/Pflanzgebote

Entlang der Grundstücksgrenze zur Coesfelder Straße ist ein Zu- und Abfahrtsverbot vorgesehen. Es geht konform mit dem Umbau der Coesfelder Straße, die auf dieser Straßenseite nur Parkplätze mit Straßenbäumen und keine Zu- und Abfahrt zum Grundstück vorsieht. Eine Hecke ergänzt das Gebot. Sie trägt zur Begrünung des Vorhabens bei und zur Integration in das Straßenbild. Eine zweite Hecke ist an der Tiefgaragenzufahrt geplant.

6.7 Gestalterische Festsetzungen

Zur Integration in den Ortskern trifft der Bebauungsplan Regelungen zur Außenfassade, Dachdeckung/-farbgebung, Firstrichtung und zur Beleuchtung. Im Übrigen ist die Außengestaltung durch den Vorhabenbezug gesichert.

Die **Außenfassaden** sind einschließlich Giebel in Ziegelformat auszuführen. Die Farbgebung ist mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Coesfeld vorabgestimmt. Das Farbmuster wird im Bebauungsplan im Blatt 1 als Muster eingefügt. Farbgebung im Blatt 2 entspricht nicht der vorgesehen und abgestimmten Farbwahl.

Geneigte **Dachflächen** sind einsehbar und prägen das Ortsbild mit, weswegen sowohl die Art mit Dachpfannen (Ziegel) und Dachsteine als auch die Farbe vorgegeben werden. Auch die Dachpfannenfarbgebung ist mit dem Gestaltungsbeirat vorabgestimmt. Das Muster ist im Blatt

1 abgedruckt. Auch hier entspricht die Farbgebung im Blatt 2 nicht der vorgesehen und abgestimmten Farbwahl.

Die **geneigten Dachflächen** sind mit einer ortsüblichen Dachneigung von 45° vorzusehen. Bereiche zwischen den Satteldächern dürfen auch als Flachdach ausgeführt werden. Der Wechsel der Firstrichtungen und Flachdachbereiche lockern die Dachlandschaft auf und trägt zur Integration in die Umgebung bei.

Die **Beleuchtung** ist auf das Grundstück bzw. die Anlage auszurichten, um Konflikte mit Nachbarn zu vermeiden. Außerdem beugt die Maßnahme Insektensterben durch Leuchtkörper vor.

7 Umweltauswirkungen

Die Planung begründet kein Vorhaben im Sinne der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gem. § 6 UVPG. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung inkl. Vorprüfung des Einzelfalles nach § 7 UVPG ist nicht notwendig.

Die Planung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) – siehe Punkt 2.2. Von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10a BauGB und von der Angabe welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich gem. § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden nachfolgend beschrieben.

7.1 Schutzgut Mensch

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung der Innenstadt und befriedigt das Grundbedürfnis Wohnen. Wohnungen mit gesundheitlichen Dienstleistungsangeboten im gewohnten Umfeld entsprechen ebenfalls der Vorstellung von älteren Menschen, die zwar möglichst selbstständig ihren Lebensabend verbringen wollen, aber notfalls auf Hilfe schnell zurückgreifen möchten.

7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

7.2.1 Lebensraum

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt. Lebensraum kann das Plangebiet nur für gebäudebewohnende Arten bieten. Der Lebensraum wird in der artenschutzrechtlichen Prüfung wie folgt beschrieben:

„Die eigentliche Planungsfläche ist schätzungsweise zu 95% bebaut (Gebäude, Zuwegungen, Parkplatzflächen), die unbebauten Flächen an der Grundstücksgrenze zur Coesfelder Straße umfasse niedrigen Gehölze (vornehmlich Ziergehölze). Im nördlichen Bereich steht eine Blutbuche in einem etwas angehobenen Pflanzbeet. Diese Buche ist relativ kurzstämmig mit dichter Krone, die insgesamt einen getrimmten Eindruck macht. (...)

Erwähnenswert ist der kleine Park an der östlichen Seite der Kirche, dessen Vegetation sich aus einigen Ziergehölzen und mittelgroßen Bäumen zusammensetzt. Einige jüngere Laubbäume stehen verteilt auf dem südwestlich liegenden Kirchplatz zwischen den Straßen Alter Kirchplatz im Norden und Alter Kirchweg im Süden sowie Coesfelder Straße im Osten. Auf dem Plangebiet selbst wachsen keine größeren Gehölze. (...)

Der Gebäudekomplex stammt im Wesentlichen aus dem Jahre 1980 und setzt sich aus mehreren Teilbauwerken zusammen, die dem Gaststättenbetrieb und in der ersten Etage als Wohnung dienten. Die westliche Seite wird von zwei Wohngebäuden eingenommen, das nördliche ist deutlich größer und wie der Zwischenbau (s.u.) zweigeschossig ausgebaut und bis auf die Dachböden voll genutzt worden.“ (Pfeifer. 2018. S. 2)

Abbildung 17: Blutbuche nördlich des Plangebietes

(eigene Aufnahme vom 05.07.2018)

Die Stadt Coesfeld prüft zurzeit, ob die Blutbuche erhalten werden kann. Im Zuge der Umgestaltung des Platzes „Alter Kirchplatz“ könnte das Hochbeet in dem die Buche steht entfernt werden, um den Raum zur Coesfelder Straße zu öffnen. In dem Fall wäre die Buche abgängig.

7.2.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Ortskern Lette, der kein Bestandteil eines Landschaftsplanes ist.

7.2.3 Naturschutzgebiet

Im Geltungsbereich und im Umfeld des Planvorhabens sind keine Naturschutzgebiete vorhanden.

7.2.4 Natura-2000-Gebiet

Im Geltungsbereich und im Umfeld des Planvorhabens sind keine Natura-2000 Gebiete vorhanden.

7.2.5 Artenschutz

Das BNatSchG schreibt vor, dass bei allen bauleitplanungs- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Artenschutzbelange im Rahmen einer Artenschutzprüfung untersucht und berücksichtigt werden.

Nach dem Gesetz ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten und ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ebenso ist es nicht gestattet, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Schließlich dürfen wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen nicht aus der Natur entnommen oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört werden.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote für die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten (streng geschützten) Tier- und Pflanzenarten sowie für die europäischen Vogelarten. Zu Letzteren zählen bei den Vögeln auch die zahlreichen „Allerweltsarten“ (z.B. Amsel, Buchfink). In Nordrhein-Westfalen werden diese Arten daher vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) nach naturschutzfachlichen Kriterien weiter eingeschränkt. Diese sogenannten „planungsrelevanten Arten“ sind bei der artenschutzrechtlichen Prüfung zu bearbeiten.

Die artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1 wurde von einer fachkundigen Person am 09.07.2018 durchgeführt. Sie gelangt zum Ergebnis, *„dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung einer Wohnanlage auf dem Grundstück „Böinghoff“ in Lette keine Auswirkungen auf planungsrelevante Tierarten haben wird. Die Flächen sind schon jetzt zu fast 100% versiegelt, die verbliebenen offenen bzw. mit Strauchwerk bedeckten Bodenflächen stellen keinen Lebensraum für die planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten des MTB Dülmen dar. Der Gebäudekomplex ist nach eingehender Begehung aufgrund seiner Konstruktion und des Erhaltungszustandes von den in Frage kommenden planungsrelevanten Vogel- (Schwalben, Turmfalke, Steinkauz, Mauersegler) und Fledermausarten unbewohnt. Die Häuser werden aktuell weder von den genannten Vogelarten noch Fledermäusen als Quartier*

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

genutzt und voraussichtlich auch in Zukunft nicht von diesen Tierarten besiedelt. Da eine Besiedlung der Rollladenkästen z.B. durch (einzelne) Zwergfledermäuse mit fortschreitendem Leerstand nicht auszuschließen ist, ist, da zum jetzigen Zeitpunkt keine Wochenstuben mehr existieren, die folgende Vorgehensweise vorzusehen. Im Rahmen der Entkernung (zur Vorbereitung des Abbruchs) sind als erste Maßnahme die Rollladenkästen zu öffnen, so dass eventuell vorhandene Tiere selbständig die Quartiere verlassen und an anderen Stellen Ersatzquartiere beziehen können.

Andererseits sind die geöffneten Rollladenkäste für Fledertiere dann nicht mehr attraktiv und werden nicht besiedelt. Auf diese Weise werden die Verbotstatbestände vermieden.

Wenn aber die Abbrucharbeiten im Zeitraum Anfang April bis Ende Juni erfolgen sollen, muss sichergestellt werden, dass die Rollladenkästen nicht während der Zeit des Leerstandes besiedelt worden sind und tatsächlich leer sind. Diese sind dann im Rahmen der Entkernung unter Hinzuziehung einer fachkundigen Person als erstes zu öffnen, so dass bei positivem Befund Maßnahmen mit der UNB Kreis Coesfeld abgestimmt werden können. Außerhalb dieser Zeit ist eine rechtzeitige Öffnung zwar notwendig, die Tiere können dann aber selbständig das Quartier verlassen und ein Verbotstatbestand wird vermieden.

Im Nachweisfall sind Maßnahmen auf Basis der fachgutachterlichen Bewertung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld vorzusehen und vor dem Gebäudeabbruch umzusetzen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme und aufgrund der Gesamtsituation der Planungsfläche (Lage, Umgebung, Ausstattung) ist davon auszugehen, dass von der Umsetzung der Bebauungsplanung keine Auswirkungen auf die lokalen Populationen planungsrelevanter oder weiterer geschützter Tierarten ausgehen werden. Bei der Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes wird nicht gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen werden. Besondere weitere Maßnahmen, etwa im Sinne einer Artenschutzprüfung II oder III, sind nicht erforderlich. (Pfeifer. 2018. S. 4f.)

Es ist mit keinen artenschutzrechtlichen Umsetzungskonflikten zu rechnen, wenn die Abbruchregelung eingehalten wird. Zufallsfunde z. B. von Vögeln sind ebenfalls bei der Begehung zu beachten. Der Verwirklichung des Bebauungsplanes stehen keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegen, wenn die Einschränkungen beachtet und umgesetzt werden.

7.3 Schutzgut Fläche

Die Planung überplant eine fast vollständig bebaute Fläche. Nur zur Coesfelder Straße und zum alten Kirchplatz sind kleine Grünflächen anzutreffen. Die Planung verbraucht keine zusätzlichen Flächen. Sie trägt im Gegenteil zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme bei. Eine Zerschneidung von Nutzungen und/oder Fläche wird nicht begründet.

7.4 Schutzgut Boden

Tabelle 5: Ursprünglich anstehender Boden

Bodeneinheit	L4108_S231SW3		
analoge Kennung der Bodeneinheit auf der gedruckten Karte	S22		
Bodentyp	Pseudogley		
Grundwasserstufe	Stufe 0 - ohne Grundwasser		
Stauäsegrad	Stufe 3 - mittlere Stauäse		
Wertzahlen der Bodenschätzung	30 bis 50		mittel
Erodierbarkeit des Oberbodens	0,22		mittel
Schutzwürdigkeit der Böden	nicht bewertet		
Bodenartengruppe des Oberbodens	tonig-lehmig		
Wasserversorgung von Kulturpflanzen	geringe nutzbare Feldkapazität, ohne Grund- und Stauwassereinfluss		
Durchwurzelungstiefe (die Bezugstiefe)	7	dm	mittel
nutzbare Feldkapazität über die Bezugstiefe	72	mm	gering
Feldkapazität über die Bezugstiefe	237	mm	mittel
Luftkapazität über die Bezugstiefe	49	mm	gering
Kationenaustauschkapazität über die Bezugstiefe	207	mol+/m ²	hoch
gesättigte Wasserleitfähigkeit über die Bezugstiefe	9	cm/d	gering
kapillare Aufstiegsrate von Grundwasser in den Bezugsraum	0	mm/d	keine Nachlieferung
optimaler Flurabstand	sehr gering - Grundwasser ist nicht vorhanden		
Versickerungseignung in 2-Meter-Raum	stauass - VSA, Mulden-Rigolen-Systeme (Bewirtschaftung mit gedrosselter Ableitung)		

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Bodeneinheit	L4108_S231SW3
Ökologische Feuchtstufe über die Bezugstiefe	wechsell trocken
Gesamtfilterfähigkeit in 2-Meter-Raum	mittel
Grabbarkeit in 2-Meter-Raum	im 1. Meter : nicht oder extrem schwer grabbar im 2. Meter : nicht oder extrem schwer grabbar nicht grundnass und nicht staunass
Eignung für Erdwärmekollektoren	Lockergesteinsmächtigkeit unter 1 m erschwert den Einbau Erdwärmekollektoren sehr stark
Denitrifikationspotenzial	30 bis 50 - kg N / ha /a - mittel
Verdichtungsempfindlichkeit	sehr hoch
Landwirtschaftliche Nutzungseignung	weidefähiges Grünland, für intensive Weidenutzung Melioration empfehlenswert, für Ackernutzung erforderlich

(Geologischer Dienst. 2003)

Das Grundstück ist fast vollständig bebaut, sodass die Bodenschichten in ihrer ursprünglichen Schichtung nicht mehr anstehen. Die Planung erfolgt auf keinem geschützten Boden.

7.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet fließt kein Gewässer. Der Bühlbach fließt nördlich des Platzes „Alter Kirchplatz“. Wasser, Trinkwasser, Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht im Plangebiet.

Der Niederschlagsabfluss bleibt aufgrund der heute bestehenden vollständigen Versiegelung unverändert. Zum Bau der Tiefgarage wird zurzeit geprüft, ob dort Grundwasser abgepumpt werden muss und das Wasser dem Bühlbach zugeführt wird.

7.6 Schutzgut Klima/Luft

Signifikante Auswirkungen auf den globalen Klimaschutz sind nicht zu erwarten. Die Nachverdichtung fördert allerdings kurze Wege wodurch klimafreundliche Verkehrsarten gefördert und Wegestrecken reduziert werden. Das kompakte Gebäude benötigt zudem weniger Wärmeenergie je Quadratmeter.

7.7 Schutzgut Kultur und sonstige Schutzgüter

Das Plangebiet grenzt direkt im Norden an das Bodendenkmal Nr. 5 „Alter Kirchplatz“. Das Bodendenkmal wird vom Vorhaben nicht überplant. Allerdings sind die Ausschachtungsarbeiten für die Tiefgarage in Kenntnis des Bodendenkmals mit besonderer Vorsicht durchzuführen.

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Im Süden steht die Kirche St. Johannes Baptista, die unter der Baudenkmalnummer 11 geführt wird. Die Sichtbeziehung zwischen „Alter Kirchplatz“ und St. Johannes bleibt durch den Neubau erhalten und wird durch klare Raumkanten, die den Blick lenken, gestärkt.

Abbildung 18: Blick vom „Alter Kirchplatz“ über die Kirchstraße auf St. Johannes



(eigene Aufnahme vom 18.07.2018)

Der Blick von der Coesfelder Straße über das Bürgerhaus Böinghoff auf die Kirche wird durch den Neubau in einem Bereich – siehe nächste Abbildung - nicht mehr möglich sein. Weniger die Allgegenwart des Kirchturms, sondern die Blicklenkung auf ein Baudenkmal mit Überraschungsmomenten und neuen Perspektiven ist für Bürger und Touristen interessant.

Abbildung 19: Blick von der Coesfelder Straße auf St. Johannes



(eigene Aufnahme vom 18.07.2018)

Archäologische Fundstätten sind unbekannt.

7.8 Wechselwirkungen

Es sind keine besonderen Wechselwirkungen bekannt.

8 Sonstige Auswirkungen der Planung

8.1 Immissionsschutz

8.1.1 Emissionen

Als einzige nennenswerte Emissionen sind Verkehrsschallemissionen durch den Zu- und Abfahrtsverkehr für die Tiefgarage und den Betrieb der Klima-/Lüftungsanlagen zu erwarten. Letztere führen bei ausreichender Dimensionierung und Ausstattung mit dem aktuellen Stand der Technik zu keinen Nachbarschaftskonflikten. Die Tiefgarage wird von Bewohnern und Mit-

arbeitern genutzt. Verkehrsbewegungen werden überwiegend zu den Tagzeiten erfolgen, so dass die Störungen zur Nachtzeit geringer sind. Der Schall wirkt am stärksten auf die Seniorenwohnanlage ein. Da für sie eine dezentrale Lüftung vorgesehen ist, können im Nachtzeitraum die Fenster geschlossen bleiben, sodass ein erholsamer Schlaf möglich ist. Die Wohn- und Geschäftshäuser an der Kirchstraße 3 und 5 haben im Erdgeschoss Gewerbe und befinden sich im festgesetzten Kerngebiet mit relativ geringen Schutzansprüchen, sodass von der Einhaltung der Richtwerte an den maßgeblichen Immissionswerten auszugehen ist.

8.1.2 Immissionen

Schallimmissionen von außerhalb des Plangebietes wirken von der Coesfelder Straße auf das Plangebiet ein.

Das Plangebiet und sein unmittelbares Umfeld sind als Misch- und Kerngebiete ausgewiesen. Für sie gelten die in der nachfolgenden Tabelle aufgelisteten Richtwerte des einschlägigen Regelwerkes der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm).

Tabelle 6: Richtwerte für Schalleinwirkungen nach TA-Lärm

	Nachtzeitraum	Tagzeitraum
Mischgebiet, Urbanes Gebiet, Dorf- und Kerngebiet	45 dB(A)	60 dB(A)

eigene Zusammenstellung

Um ein Gefühl für dB(A) Werte zu erhalten, sind Einzelschallpegel in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet.

Tabelle 7: Beispiele für Einzelschallpegel

100 dB(A)	Presslufthammer in 1 m Abstand
85 dB(A)	Geräuschpegel in gut besuchter Gaststätte
75 dB(A)	starker Straßenverkehr durch Pkws auf dem Bürgersteig
70 dB(A)	Staubsauger, fließendes Wasser ins Waschbecken
65 dB(A)	Zimmerlautstärke von Radio/Fernsehen
60 dB(A)	normale Unterhaltung in 1 m Abstand
45 dB(A)	ruhige Bibliothek
35 dB(A)	übliches Hintergrundgeräusch im Haus
30 dB(A)	Flüstern, leises Blätterrauschen

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

eigene Zusammenstellung

Der Ortskern Lette ist geprägt durch Geschäfte im Erdgeschoss und Wohnen in den darüber liegenden Geschossen. Diese Entwicklung ist auch eine Folge der planerisch hier gewollten Vorhaltung von Gewerbeflächen insbesondere Einzelhandel zur Versorgung des Ortsteils. Die angrenzenden Mischgebiete, die Gewerbe und Wohnen gleichwertig vorsehen, bilden den Übergang zu den Wohngebieten des Ortsteils mit rund 5.000 Einwohnern.

Das Plangebiet kann zentraler nicht liegen. Es steht nicht allein, sondern ist eingebettet in sein Umfeld. Die Stärken- und Schwächenanalyse im Dorfentwicklungskonzept mit Stand Oktober 2018 zeigt, dass es zwar keine Gewerbeleerstände gibt, aber keine Wohnungsleerstände zu verzeichnen sind. (vgl. planivent. 2018. S. 63f.) Auch in Lette befindet sich der Einzelhandel und ergänzende gewerbliche zentrale Nutzungen in zunehmender Konkurrenz zu Wohnnutzungen.

Die Stadt Coesfeld verfolgt in Kenntnis ihres aktuellen Klimaschutzanpassungskonzeptes das Ziel, Gewerbe im Ortskern zu erhalten, um vor Ort den Bürgern, das anzubieten, was sie benötigen. Weite Wege sollen möglichst vermieden werden, und die fußläufige Erreichbarkeit, den nachbarlichen Kontakt und die Identität der Letteraner stärken.

Die Stadt beabsichtigt den Ortskern mit Gewerbe auch zukünftig zu erhalten und zu entwickeln. Eine sukzessive Schwächung des Gewerbes wird durch die Ausweisung von Misch- und Kerngebieten bzw. Reservierung von Gewerbeflächen im Erdgeschoss bereits begegnet.

Das Plangebiet bleibt Bestandteil des Ortskerns. Die Betreuungsangebote sind gewerbliche Dienstleistungen. Außerdem prägt die gewerbliche Umgebung das Plangebiet mit. Die planerische Absicht ist klar, dass nur Wohnen mit gewerblichen Hintergrund zumindest in einem Stockwerk in zentraler Lage zulässig ist.

Aufgrund des Bestandes und der gewerblichen Planungsabsichten sind im Plangebiet die Immissionsrichtwerte von tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) 60 dB(A) und für den Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) 45 dB(A) anzulegen.

Da der Schutzanspruch im Plangebiet unverändert bleibt, ist mit keinen Immissionskonflikten zurechnen. Nutzungsrechte außerhalb des Plangebietes bleiben gewahrt.

Verkehrsbelastung und damit die Schall- und Staubemissionen sind durch die Umgebungsstraße zurückgegangen. Die Seniorenwohnanlage wird dezentral belüftet, sodass die Fenster zum Schutz vor Immissionen zu bleiben können. Außenwohnbereiche (Balkone) sind der Emissionsquelle zugewandt. Für ältere Menschen sind Abwechslungen wichtig. Wenn die Be-

wegungsfreiheit eingeschränkt ist, kann dies neben Gemeinschaftsveranstaltungen in den Gesellschaftsräumen durch die Nutzung der Außenwohnbereiche geschehen. Der Straßenverkehr sorgt durchgängig für Ablenkung und die Emissionen, die von ihm ausgehen, insbesondere Schall wird als weniger störend empfunden. Den Bewohnern bleibt in jedem Fall der Rückzug in die Wohnung.

Stäube sind im Zentrum durch Heizungsbrand und durch den Verkehr (Feinstäube durch Reifenabrieb und Fahrzeuge ohne Partikelfilter) zu erwarten. Eine gesundheitliche Gefährdung ist nicht zu prognostizieren.

9 Altlasten/Kampfmittelgefährdung

Im Geltungsbereich befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten und keine Altlastenverdachtsflächen.

Informationen über Kampfmittleinwirkungen im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand unbekannt.

Es kann keine Garantie für die Freiheit von **Kampfmitteln** gegeben werden, bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Vor Beginn ist das Plangebiet auf Kampfmittel zu prüfen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

10 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich befinden sich keine Baudenkmäler und Baudenkmalzonen, aber in unmittelbarer Umgebung. Zu Sichtbeziehungen wird auf den Punkt 7.7 auf der Seite 38 verwiesen.

Archäologische Fundstätten sind unbekannt.

11 Umsetzung der Planung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im obligatorischen Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

12 Flächengliederung

Die Aufteilung der Nutzungen im Plangebiet ist aus der Tabelle 8 zu entnehmen.

Tabelle 8: Nutzungsaufteilung im Plangebiet

Nutzungen	Fläche (ca.)	Anteil
Baugebiet	1.216m ²	100,0%
Plangebiet	1.216m ²	100,0%

(eigene Zusammenstellung)

13 Quellenverzeichnis

GEOLOGISCHER DIENST NRW (2018) Digitale Bodenkarte von NRW internetbasierte Datenabfrage. Krefeld, Zugriff: August 2018

OPPENSTREETMAP (2018) OpenStreetMap - Die freie Weltkarte. Internetseite: www.openstreetmap.org. Zugriff: Juli 2018

PLANIVENT (2018) Dorffinnenentwicklungskonzept Lette für eine nachhaltige Ortsentwicklung, Stand: 10.2018, Bearbeitung planinvent. Münster.

PFEIFER (2018) Artenschutzrechtliche Prüfung für das Planverfahren der Stadt Coesfeld: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76a "Wohnanlage Coesfelder Straße 70" in Lette (im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB), Hier: Stellungnahme nach Artenschutzrechtlicher Prüfung, Stufe I (Vorprüfung) Stand: 30.07.2018. Bearbeitung: Feldbiologe/Ökologe Friedrich Pfeifer. Ahaus

Aufgestellt: Borken, Stand: Januar 2019

Torben Schulte
(Stadtplaner AKNW/Dipl.-Ing. Raumplanung)



ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte
Alter Kasernenring 12 • 46325 Borken • Tel. 0 28 61 / 92 01-0
www.swo-vermessung.de • info@swo-vermessung.de

Bearbeitet für die Stadt Coesfeld im Auftrag von KKRC Bau GmbH & Co. KG Industriestr. 24,
48734 Reken

II. Anhang