

**AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR 88A
„WESTFALIA WOHNPAK“**

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. § 13 A BAUGB

- MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN -

B E G R Ü N D U N G

VON EINER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 BAUGB UND VON EINEM
UMWELTBERICHT NACH § 2A BAUGB WIRD ABGESEHEN

DIE VERKEHRSUNTERSUCHUNG (BRILON-BONDZIO-WEISER ING.-GESELLSCHAFT
FÜR VERKEHRSWESEN GMBH, MÄRZ 2019),
DIE SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG (PLANUNGSBÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ
GMBH, JUNI 2019) SOWIE DIE ERGÄNZENDE STELLUNGNAHME VOM 30.10.2019,
DAS KONZEPT ZUR ALTLASTENSANIERUNG FRITZEN (DR. SCHLEICHER &
PARTNER ING.-GESELLSCHAFT MBH, 07.07.2017),
DER ABSCHLUSSBERICHT ZUR BODENSANIERUNG FRITZEN (FUHRMANN &
BRAUCKMANN GBR, 05.11.2019)
UND DIE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG ZUM ABRUCH DER
ALTGEBÄUDE FRITZEN (FRIEDRICH PFEIFFER, 05.07.2017)
SIND ANLAGEN DER BEGRÜNDUNG

SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BAUGB)

BEARBEITET DURCH:

STAND: 14.11.2019

	PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN		
	SPINDELSTR. 27 49080 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635		
RAUMPLANUNG	STADTPANUNG	BAULEITPLANUNG	
LANDSCHAFTSPANUNG	FREIRAUMPLANUNG	DORFERNEUERUNG	
Verf.: O. M. Dehling, Dipl.-Ing. Stadtplaner AK NDS / SRL			

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1	Planungsrechtliche Hinweise 3
2	Planungsanlass 3
3	Lage und Größe des Plangebietes 5
4	Bauleitplanerische Gesichtspunkte 6
5	Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben..... 7
5.1	Fachgesetze 7
5.2	Fachplanungen 8
6	Bestand 12
7	Bebauungs- und Nutzungskonzept 13
8	Standorteignung 14
9	Erläuterung der Festsetzungen..... 15
9.1	Art der baulichen Nutzung..... 15
9.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen, Dachformen 16
9.3	Verkehrerschließung, Verlegung Bushaltestelle, Stellplätze, Wegeverbindungen 18
9.4	Flächen mit Pflanzbindung..... 19
9.5	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen 20
9.6	Festsetzungen in Textform 21
9.6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen 21
9.6.2	Örtliche Bauvorschriften..... 23
10	Umweltbelange 25
10.1	Schutzgut Mensch 25
10.2	Sonstige Schutzgüter..... 26
10.3	Zusammenfassende Auswirkungsbeurteilung..... 27
10.4	Abwägung der Umweltbelange 33
11	Ver- und Entsorgung..... 34
12	Belange der Denkmalpflege, Bodenfunde..... 35
13	Planungs- und Erschließungskosten..... 35
14	Bodenordnung 35
15	Flächenbilanz..... 35

1 Planungsrechtliche Hinweise

Mit Inkrafttreten des B-Plans Nr. 88a verliert der bislang geltende B-Plan Nr. 88 „Dülmener Straße / Bahnhofstraße“ in den Bereichen, in denen er vom B-Plan Nr. 88a überlagert wird, seine bisherige rechtliche Wirkung. Es gilt hier der Rechtssatz, dass die neuere Rechtsnorm die ältere Rechtsnorm ersetzt (vgl. u.a. Urteil vom 10. August 1990 - BVerwG 4 C 3.90 - BVerwGE 85, 289). Ein gesondertes Aufhebungsverfahren zum B-Plan Nr. 88 ist nicht geplant und auch nicht erforderlich.

Für die vorliegende Planung wird der § 13 a BauGB angewendet. Nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB gilt das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Dies sind Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Nach dem Muster-Einführungserlass zum BauGBÄndG 2007 vom 21.03.2007 werden damit Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). In Betracht kommen insbesondere

- im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB,
- innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brach gefallene Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen,
- innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.¹

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungskörper der Stadt Coesfeld, überwiegend auf einer Gewerbebrache und innerhalb eines rechtswirksamen Bebauungsplans sowie aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen (Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile) werden die vorstehend genannten planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB in der vorliegenden Planung erfüllt.

Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Demnach ist im vorliegenden Fall u.a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich.

Außerdem kann nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden, bevor der F-Plan geändert oder ergänzt ist. Der F-Plan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da ferner eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² im Plangebiet entsteht, sind - entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - zusätzliche Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden.

2 Planungsanlass

Das bebaute Areal der ehemaligen Maschinenfabrik „Fritzen“ (Flurstücke 565 u. 566, ca. 7.000 m²) lag seit Jahren als Gewerbebrache still. Die Altgebäude waren tlw. einsturzgefährdet. Mehrere Anläufe zur Etablierung neuer Nutzungen, zuletzt beabsichtigte ein Investor 2001 u.a. ein Kino sowie weitere Freizeiteinrichtungen zu bauen, hatten sich nach missglückten Grundstücksverhandlungen zerschlagen.

Im Jahr 2017 hat ein Investor aus Coesfeld das Gelände gekauft, mit dem Ziel, hier u.a. ein neues Wohnquartier zu entwickeln.

Aufgrund der Geschäftsaufgabe der nördlich an das Gelände grenzenden Holzfachhandlung (Flurstücke 116 u. 117, ca. 2.700 m²) im Jahr 2017 konnte auch dieses Gelände durch den Investor erworben und in die Entwicklungsüberlegungen einbezogen werden.

¹ vgl. Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007 – Mustererlass), Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007, Kapitel 2.1.2.

Für diese Grundstücke wird auch im Integrierten Handlungs- und Maßnahmenkonzept der Stadt Coesfeld² eine Neuentwicklung empfohlen.

Aufgrund der aktuellen Entwicklungskonzepte wurde klar, dass die bislang durch den geltenden B-Plan Nr. 88 für das „Fritzen“-Gelände festgesetzte Gewerbenutzung (Gewerbegebiet - GE, § 8 BauNVO) hinfällig und damit städtebaulich nicht mehr erforderlich ist.

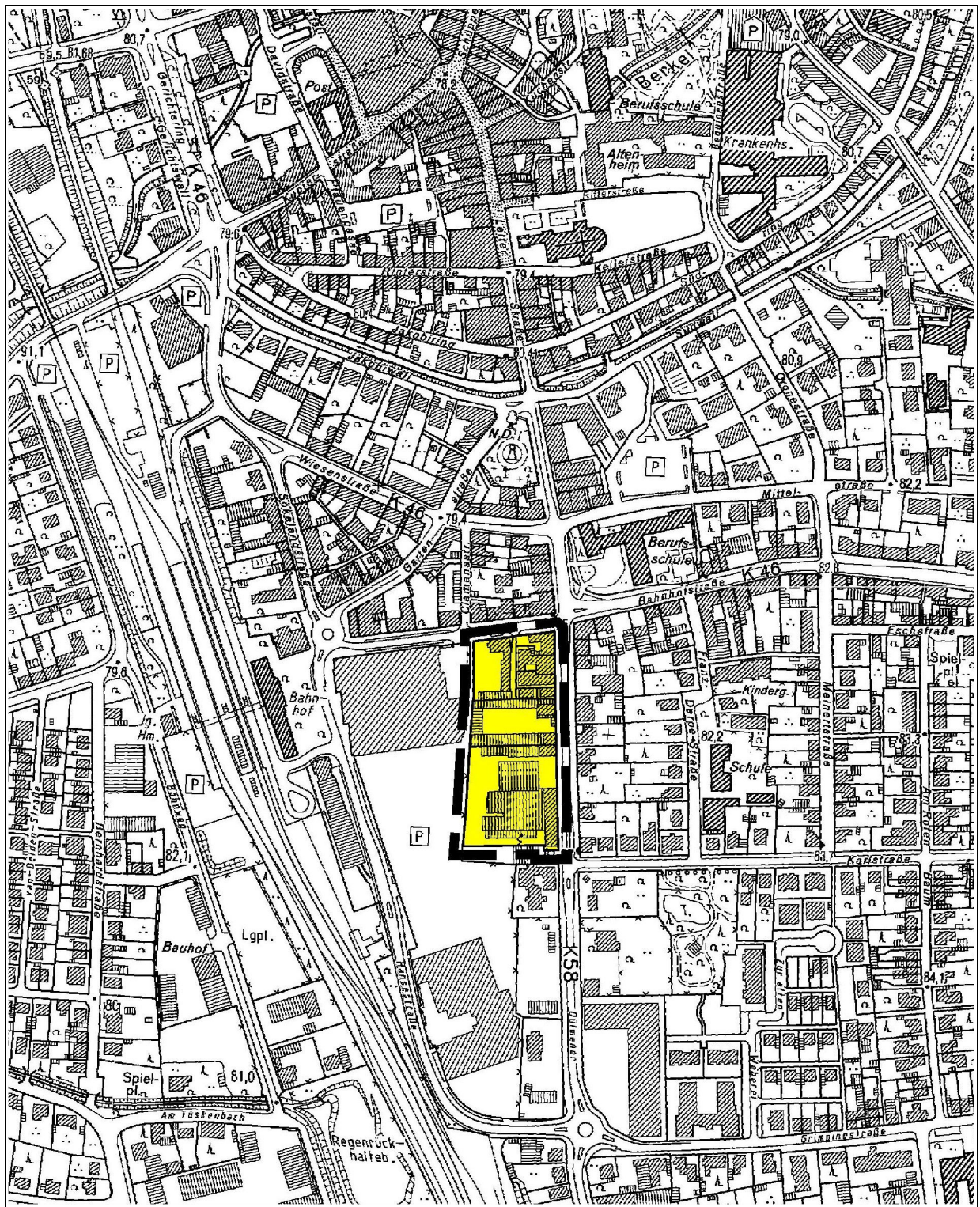
Im Zuge der städtebaulichen Überprüfung der näheren Umgebungsnutzung wurde ferner von Seiten der Stadt festgestellt, dass auch das zwischen dem Holzfachhandel und der Bahnhofstraße gelegene Gebiet (ca. 3.500 m²) sich nicht wie im geltenden B-Plan Nr. 88 festgesetzt, nämlich als Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO, entwickelt hat. Angesichts der innerhalb dieses Areals bestehenden Wohn- und Einzelhandelsnutzungen aber auch angesichts der Wohnnutzungen nördlich der Bahnhofstraße und östlich der Dülmener, Straße, zudem auch der bestehenden großflächigen Einzelhandelsnutzungen westlich des Plangebiets (Einkaufszentrum Kaufland etc.) ist die Etablierung eines Kerngebiets an dieser Stelle städtebaulich neu zu prüfen. Nach heutiger Rechtsauffassung wird konsequent darauf gedrängt, Kerngebiete nur noch in Innenstädten größerflächig zuzulassen, wo mindestens ein Gewerbeanteil von 2/3 der Nutzungen, ergänzt um Verwaltungs-, Bildungs- und Kultureinrichtungen, garantiert ist. Aufgrund der zunehmenden Wohnnutzung im Plangebiet kann dies nicht mehr garantiert werden, sodass die Kerngebietsfestsetzung rechtlich überdacht werden muss (Stichwort: Funktionslosigkeit des Bebauungsplans).

Nach dem Abbruch der baulichen Anlagen der ehemaligen Gewerbebetriebe sowie nach erfolgter Altlastensanierung soll die Gewerbebranche nun, unter Einbeziehung des nördlich angrenzenden bebauten Areals beidseitig der „Fabrikgasse“, im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung städtebaulich neu geordnet werden. Hierzu hat die Stadt Coesfeld die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 88a „Westfalia Wohnpark“ beschlossen.

² BPW Baumgart + Partner: „Integriertes Handlungs- und Maßnahmenkonzept INNENSTADT, Stadt Coesfeld“, 2. Auflage, Bremen 2013

3 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 1,25 ha große Plangebiet liegt südlich der Altstadt, unmittelbar südlich der Bahnhofstraße und unmittelbar westlich der Dülmener Straße (K 58). Von der Planung betroffen sind die Flurstücke 106, 111, 114, 115, 116, 117, 313, 342, 344, 351, 565 und 566 der Flur 4, Gemarkung Coesfeld - Stadt.



0 50 100 150 200 250 m

Original: DGK © Land NRW

4 Bauleitplanerische Gesichtspunkte

Nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist es **Aufgabe der Bauleitplanung**, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Baugesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten (Abs. 1). Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Abs. 3). Das BauGB fordert auch, dass die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind (Abs. 4).

Als **Planungsziele** fordert das Baugesetzbuch unter § 1 Abs. 5 u.a., dass die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung **vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung** erfolgen.

Ferner sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere u.a. folgende Planungsleitlinien gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die erhaltenswerten Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des Öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, die Belange des Hochwasserschutzes sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Bei dem vorliegenden Planverfahren werden die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sowie die zahlreichen unter § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange berücksichtigt.

Für das gesamte Plangebiet wird eine Mischung aus Wohnen, die Wohnnutzung nicht wesentlich störendem Gewerbe sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen angestrebt. Für den Bereich der Gewerbebranche liegt das Bebauungskonzept eines Investors vor. Dieses wurde in Abstimmung mit der Stadt Coesfeld entwickelt und sieht aufgrund des weiterhin hohen Wohnungsnachfrage in Coesfeld überwiegend Wohnungen vor.

Damit erhalten in der vorliegenden Planung insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Belange der Wirtschaft sowie die städtebauliche Fortentwicklung von Ortsteilen ein besonderes Gewicht.

Es ist geplant, die städtebauliche Entwicklung in einer möglichst umweltverträglichen Weise zu vollziehen. Nach Auffassung der Stadt ist die vorliegende Planung von besonderer städtebaulicher Bedeutung und für eine nachhaltige Entwicklung erforderlich.

5 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

5.1 Fachgesetze

Schutzgebietsystems Natura 2000 (§ 32 ff. BNatSchG)

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein Plan bzw. ein Projekt im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), für das u. a. nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen ist, ob erhebliche Beeinträchtigungen auf gemeldete oder potenzielle Schutzgebiete des Schutzgebietsystems Natura 2000 erfolgen oder vorbereitet werden.

Für die vorliegende Planung ergab sich keine Hinweise auf Beeinträchtigungen von Gebieten gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie. Die Planung greift auch nicht in bestehende FFH-Gebiete ein, erhebliche Beeinträchtigungen von im Umfeld liegenden FFH-Gebieten sind ebenfalls nicht zu erwarten. Bei den Untersuchungen zu diesem Projekt ergaben sich zudem keine Hinweise auf potenziell erheblich beeinträchtigte prioritäre Arten oder prioritäre Lebensräume (im Sinne der Anhänge I und II der FFH-RL). Zusammenfassend ergibt sich die Prognose, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebietssystem Natura 2000 von dieser Planung ausgehen werden.

Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung

Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht sind daher nicht erforderlich.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a ist allerdings ausgeschlossen, wenn „durch den B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (UVPG NW) unterliegen.“ Es erfolgte daher eine Prüfung der „UVP-pflichtigen Vorhaben“ gemäß UVPG und UVPG NW. Als Ergebnis ist festzustellen, dass durch die vorliegende Planung keine UVP-pflichtigen Projekte vorbereitet werden.

Da sich ferner eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² im Plangebiet ergibt, wären - entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - zusätzliche Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden. Aufgrund des durch die Alt-/Bestandbebauung gegebenen Versiegelungsgrads sowie durch die insgesamt eher geringe ökologische Wertigkeit des Plangebietes wäre ein ökologischer Ausgleich jedoch ohnehin nicht erforderlich.

Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u. a. auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen bzw. Verbote des § 44 BNatSchG zu beachten.

Im Genehmigungsverfahren zum Abbruch der baulichen Anlagen des ehemaligen Geberbetriebs wurde ein Artenschutzgutachten³ erstellt. Darin wurden keine erheblichen Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange festgestellt.

Aufgrund der Bestandssituation nach Abbruch der baulichen Anlagen und erfolgter Bodensanierung sowie angesichts der bestehenden Bebauung und Nutzung im Norden des Plangebietes ergaben sich für die vorliegende Planung keine Hinweise auf einen weiteren artenschutzrechtlichen Untersuchungsbedarf. Mit planbedingten erheblichen Auswirkungen auf Artenschutzbelange ist insgesamt nicht zu rechnen.

Sollten sich im Zuge der weiteren Planungen oder der Baumaßnahmen Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der in Anhang IV a/b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Pflanzenarten, Tierarten, europäischen Vogelarten oder sonstiger Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2

³ Feldbiologe Friedrich Pfeifer: „Artenschutzrechtliche Prüfung für das Bauvorhaben Abbruch des Fritzen-Quartiers in Coesfeld, Dülmener Str. 14 - 16a Gemarkung Coesfeld, Flurstück: 565, Hier: Stellungnahme nach Artenschutzrechtlicher Prüfung“, Ahaus, 05.07.2017

BNatSchG aufgeführt sind ergeben, so ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu prüfen, wie durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist abschließend auf der Umsetzungsebene sicherzustellen.

Immissionsschutz

Hinsichtlich möglicher auf das Plangebiet einwirkender Immissionen ist u. a. das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen und technischen Richtlinien (u. a. TA Lärm, 16. BImSchV, DIN 18005) zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung der Verkehrslärms von der Dülmener Straße, der Bahnhofstraße und der westlich verlaufenden Bahnstrecke sowie durch Gewerbelärm aus dem Umfeld wurde eine Schalltechnische Untersuchung⁴ durchgeführt. Diese basiert hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrsmengen auf den Straßen auf einer Verkehrsuntersuchung⁵. Die Verkehrsuntersuchung beurteilt gleichzeitig auch die planbedingten Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des betroffenen Straßennetzes.

Altablagerungen, Kampfmittel

Im Rahmen des Betriebs der Maschinenfabrik sind auf dem Gelände u. a. Öle und Fette im Boden hinterblieben. Zur Beurteilung der Gefährdung durch Altlasten sowie zur fachgerechten Sanierung wurden Gutachten⁶ erstellt. Die Sanierungsarbeiten sind mittlerweile abgeschlossen. Im Rahmen der Sanierungsarbeiten wurden ferner auch Bodenbelastungen auf dem ehemaligen Gelände der Holzfachhandlung fachgerecht saniert⁷. Das Sanierungskonzept sieht - neben der Entsorgung erheblich belasteter Bodenanteile - auch den Wiedereinbau (z. B. als Füllmaterial oder Tragschicht) unter Beachtung der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 vor. Daher sind auch nach erfolgter Sanierung bei Verkehrs- und Grünflächen Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Im Zuge der Sanierungsarbeiten wurde das Areal auch durch den Kampfmittelräumdienst auf etwaige Kampfmittelfunde untersucht. Nach Abschluss der Untersuchungen im Juni 2018 wurde das Areal freigegeben.⁸

5.2 Fachplanungen

Landesentwicklungsplan NRW (LEP), Regionalplan Münsterland

Die Stadt Coesfeld wird im LEP als Mittelzentrum bestimmt. Dementsprechend sind hier zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln.

Das Plangebiet liegt nach den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans Münsterland (Planteil, Blatt 6) in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Nach Grundsatz 8.2 des Regionalplans (Textteil) soll die Entwicklung von Bauflächen und Baugebieten im Sinne der §§ 2 - 8 und § 10 BauNVO sich grundsätzlich innerhalb der dargestellten ASB vollziehen.

Nach Ziel 3.2 des Regionalplans (Textteil) dürfen dabei die dargestellten ASB durch die kommunalen Planungen nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf in Anlehnung an die jeweils sich abzeichnende künftige

⁴ Planungsbüro für Lärmschutz GmbH: „Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 88a ‚Westfalia Wohnpark‘, Stadt Coesfeld“, Senden, Juni 2019, sowie ergänzende Stellungnahme vom 30.10.2019

⁵ Brilon/Bondzio/Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: „Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 88a ‚Westfalia Wohnpark in Coesfeld“, Bochum, März 2019.

⁶ siehe hierzu insbesondere: Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH: „Rückbau ehem. Maschinenfabrik Fritzen, Dülmener Straße 16, 48653 Coesfeld, Altlasten-Neubewertung (in Anlehnung an Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG)“, Gronau 07.07.2107

⁷ vgl. hierzu: Fuhrmann & Brauckmann GbR: „Abschlussbericht zur Bodensanierung auf dem Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik Fritzen an der Dülmener Straße 14-16 und ergänzend Nr. 10-12 (ehem. Gelände Hamelmann) in 46284 in Coesfeld“, Balve, 05.11.2019

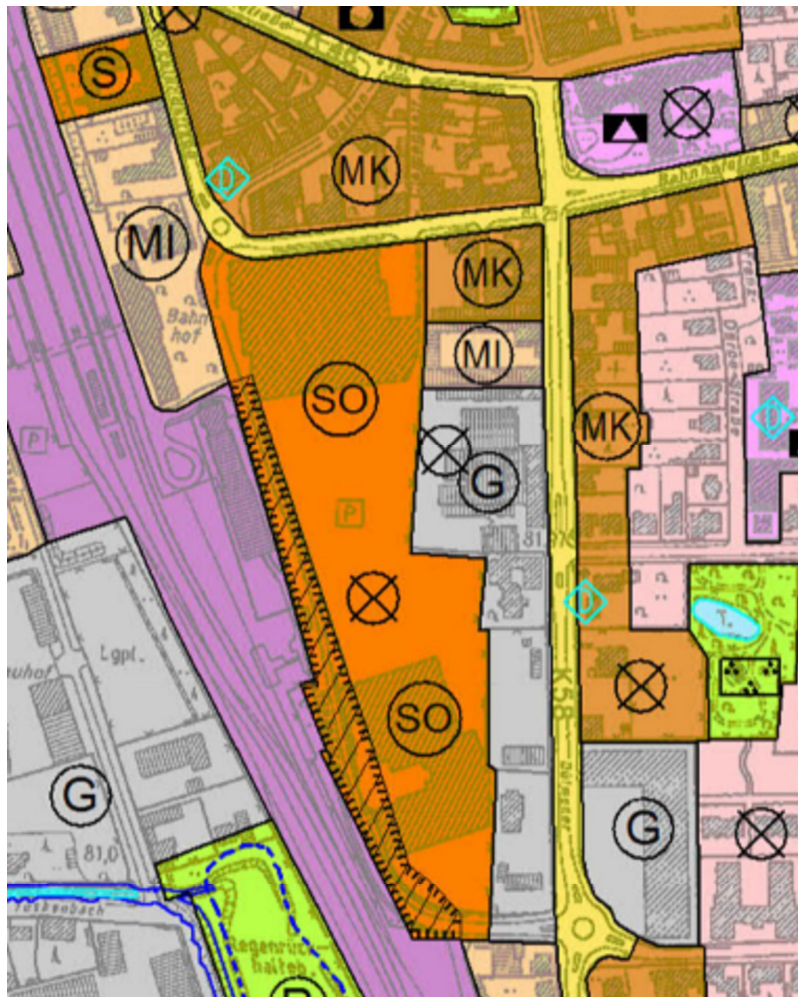
⁸ siehe ebenda, Kapitel 5.5

Bevölkerungsentwicklung und der geordneten räumlichen Entwicklung der Kommunen entspricht.

Dabei soll die bauliche Entwicklung unter Beachtung auch ökologischer Zielsetzungen zunächst auf die Innenentwicklung und Verdichtung sowie auf die Wiedernutzung von geeigneten Siedlungsflächen gerichtet sein (vgl. Regionalplan, Textteil, Begründung zu Ziel 3, Nr. 134).

Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld ist das Plangebiet im Bereich der ehemaligen Maschinenfabrik als gewerbliche Baufläche (G), im Bereich der ehemaligen Holzfachhandlung als Mischgebiet (MI), davon nördlich bis zur Bahnhofstraße als Kerngebiet (MK) dargestellt.



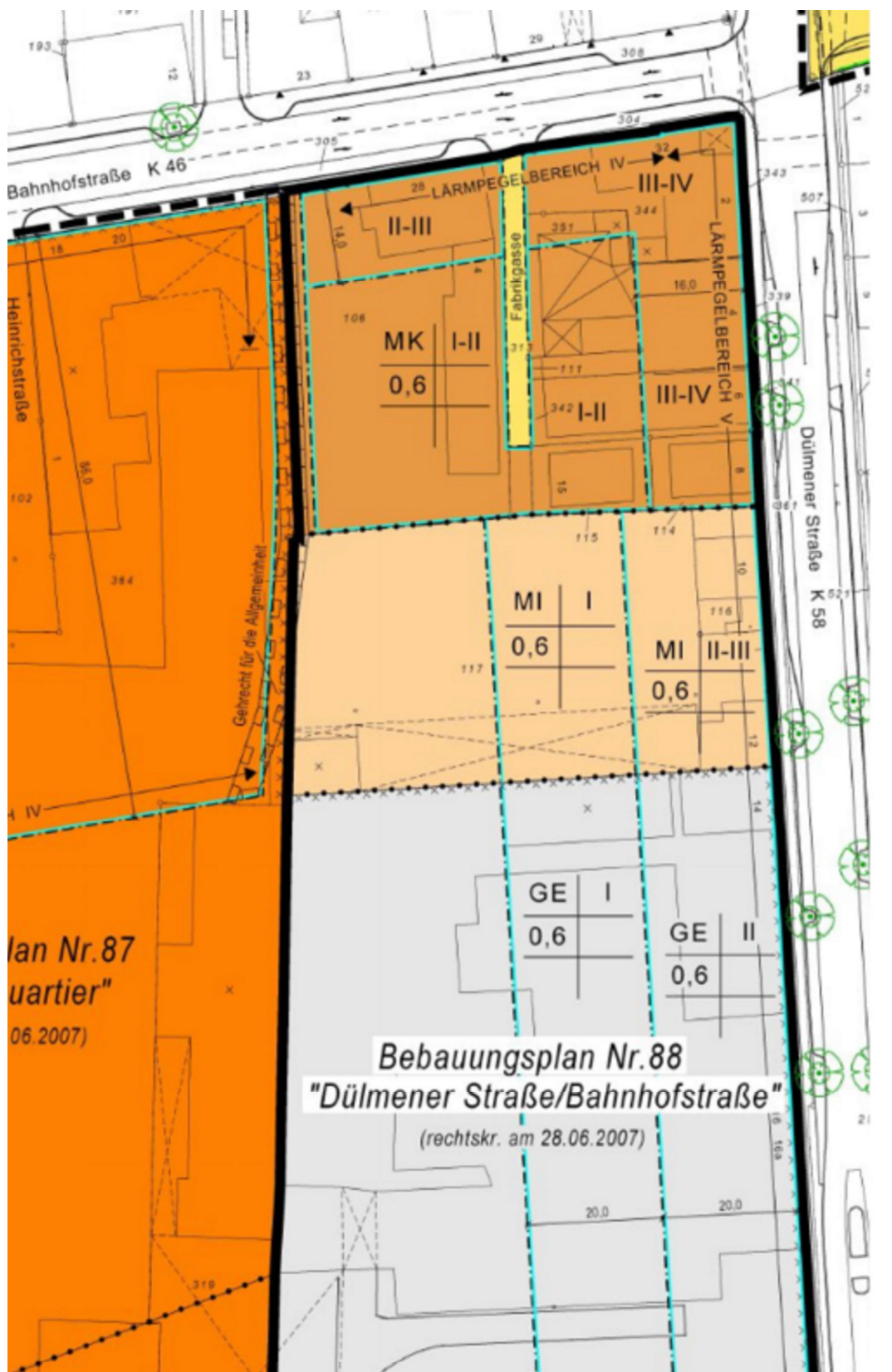
Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan

Im Plangebiet soll ein Urbanes Gebiet (MU) dargestellt werden. Damit weicht die vorliegende Planung von den Darstellungen des geltenden FNPs ab. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein B-Plan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, aufgestellt werden kann, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Der FNP ist lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der rechtswirksame B-Plan Nr. 88 „Dülmener Straße / Bahnhofstraße“ gliedert das Plangebiet entsprechend den Darstellungen des geltenden FNPs in drei Teilbereiche:

Das ehemalige Gelände der Maschinenfabrik ist als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6. Zulässig sind Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss (I) bzw. entlang der Dülmener Straße mit maximal zwei Vollgeschossen (II).

Das ehemalige Gelände der Holzfachhandlung ist als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die GRZ beträgt 0,6. Zulässig sind Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss (I) bzw. entlang der Dülmener Straße mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen (II-III).



Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan Nr. 88

Nördlich der ehemaligen Holzfachhandlung bis zur Bahnhofstraße ist beidseitig der „Fabrikgasse“ ein Kerngebiet (MK) festgesetzt. Die GRZ beträgt 0,6. Zulässig sind Gebäude mit minimal einem und maximal zwei Vollgeschossen (I-II) bzw. entlang der Dülmener Straße und der Bahnhofstraße mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen (II-III) bzw. mindestens drei und maximal vier Vollgeschossen (III-IV).

Mit Inkrafttreten des B-Plans Nr. 88a verliert der bislang geltende B-Plan Nr. 88 „Dülmener Straße / Bahnhofstraße“ in den Bereichen, in denen er vom B-Plan Nr. 88a überlagert wird, seine bisherige rechtliche Wirkung. Es gilt hier der Rechtssatz, dass die neuere Rechtsnorm die ältere Rechtsnorm ersetzt (vgl. u.a. Urteil vom 10. August 1990 - BVerwG 4 C 3.90 - BVerwGE 85, 289). Ein gesondertes Aufhebungsverfahren zum B-Plan Nr. 88 ist nicht geplant und auch nicht erforderlich.

Informelle Fachplanungen

Integriertes Handlungs- und Maßnahmenkonzept Innenstadt⁹

Für den Bereich der ehemaligen Maschinenfabrik und des Holzfachhandels sagt das Integrierte Handlungs- und Maßnahmenkonzept folgendes aus:

In der **Mängelkarte** wird das Areal als unstrukturierter Bereich dargestellt.

In der **Potenzialkarte** wird für das Areal für eine Neuentwicklung empfohlen.

In der **Maßnahmenkarte** wird das Areal dem Ziel A2 „Gesteuerte Entwicklung der Flächenpotenziale“ zugeordnet. Die Umsetzung des Ziels soll in Zusammenarbeit mit Flächeneigentümern und Investoren erfolgen und wird mit einer hohen Priorität belegt.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Coesfeld¹⁰

Zentrenrelevante Einzelhandelssortimente sollen möglichst nur in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, damit die Vitalität und Attraktivität der Innenstadt dauerhaft erhalten werden kann. Ein „Ausbluten“ der Innenstadt durch Einzelhandelsansiedlungen außerhalb soll so vermieden werden.

Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt lediglich der Bereich nördlich der ehemaligen Holzfachhandlung noch innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum und darin noch in einem „Ergänzungsbereich Einzelhandel“.

Dementsprechend waren im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung angesichts der geplanten Festsetzung eines Urbanen Gebietes - MU (hier sind nicht wesentlich störende Einzelhandelsbetriebe zulässig) für das ehemalige Gelände der Maschinenfabrik und des Holzfachhandels Sortimentsausschlüsse auf Basis der „Coesfelder Liste“¹¹ zu treffen.

Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept Stadt Coesfeld¹²

Mit dem Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept werden für das Stadtgebiet Coesfeld unter Berücksichtigung der Klimaschutzvorgaben der EU, der Bundes- und Landesregierung sowie der Nachhaltigkeitsprinzipien klimaschutzrelevante Zielsetzungen weiterentwickelt und konkretisiert. Im seinem Maßnahmenkatalog wird u.a. auch das Handlungsfeld 5: „Klimagerechte Stadtentwicklung / Klimaanpassung“ aufgeführt. Für die Stadt- und Bauleitplanung sind dabei insbesondere folgende Teilziele relevant:

5.2 Einsatz von Versickerungspflaster an versiegelten Parkplatzflächen

5.3 Erhalt und Entwicklung stadtklimatisch bedeutsamer Grünflächen

5.4 Wohnortnahe „Versorgungszentren“

5.5 Klimaanpassung in der Stadtentwicklung

⁹ BPW Baumgart + Partner: „Integriertes Handlungs- und Maßnahmenkonzept INNENSTADT, Stadt Coesfeld“, 2. Auflage, Bremen 2013

¹⁰ Stadt + Handel Dipl.-Ing.e Beckmann u. Föhrer GbR: „Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld“, Dortmund 2011

¹¹ ebenda, Tabelle 23, S. 145

¹² Energielenker Beratungs GmbH: „Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept Stadt Coesfeld“, Abschlussbericht, Greven 2018

5.7 Bepflanzung öffentlicher Räume mit klimaresilienten Baumarten

Die vorstehenden Zielsetzungen wurden auch bei der vorliegenden Planung beachtet. Sie wurden mit entsprechender Gewichtung in die Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) eingestellt. Wo möglich sind die klimatischen Zielsetzungen in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bzw. in die Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise des Bebauungsplanes eingegangen.

Es sind ansonsten keine weiteren Fachplanungen bekannt, die planungsrelevante Vorgaben zu dem vorliegenden Plangebiet treffen.

6 Bestand

Das Plangebiet war/ist bereits überwiegend bebaut. Nach Erteilung der Abbruchgenehmigungen wurden die baulichen Anlagen der ehemaligen Maschinenfabrik und des Holzfachhandels abgerissen. Bestehende Altlasten bzw. Altablagerungen wurden mittlerweile ordnungsgemäß entsorgt.¹³

Das nachfolgende Luftbild zeigt das Plangebiet zur Zeit der Abbrucharbeiten auf den Flächen der ehemaligen Maschinenfabrik. Die Altgebäude der Holzfachhandlung sind noch vollständig zu erkennen.



Luftbild des Plangebietes (Quelle: Tim-Online © Land NRW)

Der Nordteil des Plangebietes, zwischen Holzfachhandlung und Bahnhofstraße ist zu fast 100% mit Wohngebäuden und Einzelhandelsgeschäften inkl. deren Nebenanlagen überbaut.

¹³ Das Sanierungskonzept sieht auch den Wiedereinbau (z.B. als Füllmaterial oder Tragschicht) unter Beachtung der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 vor. Daher sind auch nach erfolgter Sanierung bei Verkehrs- und Grünflächen Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

7 Bebauungs- und Nutzungskonzept

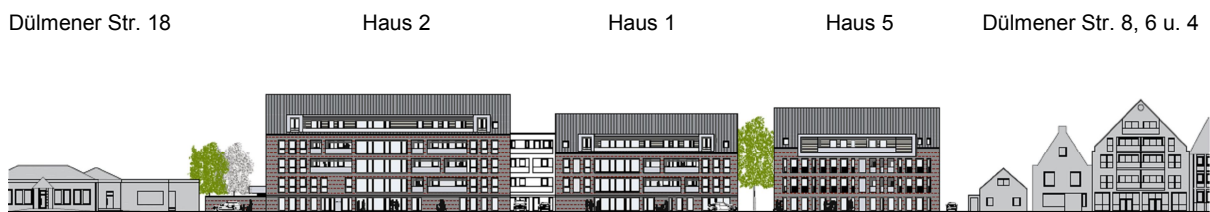
Der vorliegenden Planung liegt das Bebauungskonzept eines Investors für das ehemalige Gelände der Maschinenfabrik und des Holzfachhandels zu Grunde.



Bebauungskonzept, Lageplan, Stand 06/2019 © Evers Architekten Coesfeld

Nach dem aktuellen Bebauungskonzept ist die Errichtung von insgesamt 6 neuen Gebäuden (Häuser 1-6) geplant. Die Häuser 1, 2 und 5 sollen in einer Flucht unmittelbar an der Dülmener Straße errichtet werden. Die Häuser 3, 4 und 6 sollen hinter den Häusern 1, 2 und 5 errichtet werden. Die Häuser 2 und 3 sollen oberhalb des Erdgeschosses durch einen Verbindungsgang verbunden werden. Die Verkehrserschließung der hinterliegenden Häuser soll von der Dülmener Straße aus über zwei Zufahrten (zwischen Haus 1 u. 2 sowie nördlich Haus 5) erfolgen. Geplant ist ein Nutzungsmix aus Wohnen, Handel, Dienstleistung und sonstigen Gewerbe.

In das aktuelle Bebauungskonzept sind u.a. die Anregungen des Gestaltungsbeirats (Sitzungen vom 19.11.2018 und 21.01.2019) eingeflossen. Von besonderer Bedeutung waren dabei u.a. die Verhinderung einer zu massiven geschlossenen Blockbebauung entlang der Dülmener Straße. Ferner sollten die Gebäude entlang der Dülmener Straße mit Satteldächern und möglichst homogen gestalteten Fassaden versehen werden, um so eine möglichst harmonische Integration in das Ortsbild zu fördern. Zur Veranschaulichung des künftigen Straßenbildes entlang der Dülmener Straße wurde nachfolgende Straßenansicht gefertigt.



Bebauungskonzept, Straßenansicht Dülmener Straße, Stand 01/2019 © Evers Architekten Coesfeld

Die Straßenansicht zeigt in der Mitte die drei neu geplanten Gebäude (Häuser 1, 2 u. 5) mit Satteldach (dunkelgrau) sowie rechts und links davon die bestehenden Gebäude (Dülmener Str. 4, 6, 8 u. 18). Im Hintergrund, zwischen Haus 1 und Haus 2 ist das geplante Haus 4 (mit Flachdach) zu erkennen.

Neben den städtebaulich architektonischen Qualitäten der neuen Gebäude ist auch das Grün- und Freiflächenkonzept von besonderer Bedeutung. Trotz Innenentwicklung und Verdichtung wird eine möglichst offene und für Fußgänger durchgängige Außenraumgestaltung mit angemessenen Grünflächenanteil und insgesamt hohen Aufenthaltsqualitäten angestrebt. Auch diese Zielsetzungen wurden im Bebauungskonzept (siehe Lageplan) und, daraus abgeleitet, in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes angemessen berücksichtigt.

8 Standorteignung

Die Ergebnisse der städtebaulichen Eignungsprüfung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Vorteile:

- Das bereits seit langem baulich genutzte Plangebiet liegt unmittelbar südlich der Altstadt zentral im Coesfelder Stadtgebiet und eignet sich hervorragend für die von Seiten der Raumordnung und des BauGB erwünschte städtebauliche Innenentwicklung.
- Das Areal liegt in einer günstigen Zeit-Wege-Distanz zu zentralen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen und ist verkehrstechnisch gut erreichbar (Stichwort „Stadt der kurzen Wege“).
- Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Neue öffentlich Ver- und Entsorgungseinrichtungen oder Verkehrsflächen werden nicht erforderlich.
- Für das ehemalige Gelände der Maschinenfabrik und des Holzfachhandels wird im Integrierten Handlungs- und Maßnahmenkonzept der Stadt Coesfeld u.a. eine Neuentwicklung empfohlen. Mit der vorliegenden Planung wird die Neubebauung der

Gewerbebrache und die damit einhergehende städtebauliche Aufwertung des Ortsteils planungsrechtlich vorbereitet.

- Mit der geplanten Innenentwicklung können dringend benötigte Baugrundstücke für den Wohnungsbau sowie für gewerbliche Nutzungen (die das Wohnen nicht wesentlich stören) und für soziale und kulturelle Nutzungen (z. B. betreutes Wohnen) kurz- bis mittelfristig bereitgestellt werden.
- Durch die dauerhafte Aufgabe des bisherigen Gewerbegebietes (GE) und des Kerngebietes (MK) können die damit einhergehenden potentiellen Konflikte, insbesondere auch Störfwirkungen aufgrund der in diesen Gebieten zulässigen Nutzungen, in der umgebenen Wohnbebauung vermieden werden.
- Das Gebiet ist hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulässt. Potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten Baugebietsnutzung können vermieden bzw. bewältigt werden. Erhebliche negative Auswirkungen (z.B. Verkehrslärm) lassen sich durch entsprechende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen auf ein nicht oder wenig erhebliches Maß verringern.
- Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.
- Für das ehemalige Gelände der Maschinenfabrik und des Holzfachhandels besteht ein mit der Stadt Coesfeld abgestimmtes Bebauungskonzept und es gibt einen Investor, der die Planung umsetzen kann.

Nachteile, Einschränkungen:

- Das Plangebiet ist insbesondere durch den Verkehrslärm von der Dülmener Straße vorbelastet.

9 Erläuterung der Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO:

Die Stadt hat für die gewünschte Innenentwicklung bewusst den jüngsten Baugebietstyp der Baunutzungsverordnung (BauNVO), nämlich das MU nach § 6a BauNVO gewählt und das Plangebiet in 7 Teilbereiche (MU 1 - 7) untergliedert. Die MU 1-7 unterscheiden sich insbesondere hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit und baugestalterischer Anforderungen, die im nachfolgenden noch näher erläutert werden.

Das MU wurde als neuer Baugebietstyp auch in die TA Lärm aufgenommen und hat Immissionsrichtwerte von 63/45 dB(A) tags/nachts erhalten. Somit ist tagsüber gegenüber Mischgebieten (MI) eine um 3 dB(A) höhere Lärmbelastung möglich, nachts gelten die gleichen Werte wie für MI.

Im Muster-Einführungserlass zum BauGBÄndG 2017 wird zum MU folgendes ausgeführt:

„Die neue Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ erweitert das städtebauliche Instrumentarium der Kommunen. Mit § 6a BauNVO soll den Kommunen eine Möglichkeit zur Verfügung gestellt werden, um planerisch eine nutzungsgemischte „Stadt der kurzen Wege“ zu verwirklichen. Die neue Gebietskategorie erlaubt eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport, und sieht eine im Vergleich zum Mischgebiet breiter angelegte Nutzungsmischung vor. Damit soll auch Verkehr vermieden bzw. reduziert und die Entstehung eines lebendigen öffentlichen Raums gefördert werden. Unterstützt wird dies durch eine höhere Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Absatz 1 BauNVO) sowie durch besondere Festsetzungsmöglichkeiten zur Anordnung von Wohnnutzungen innerhalb eines Gebäudes und das Verhältnis von Wohn- und gewerblichen Nutzungen in Gebäuden.

Maßgeblich für die Anwendbarkeit des § 6a BauNVO ist die Wahrung seiner Zweckbestimmung, nicht die Größe der Gemeinde.

Die neue Gebietskategorie kann grundsätzlich sowohl bei der Planung einer erstmaligen Bebauung als auch bei der Überplanung von bebauten Bereichen zur Anwendung kommen. Tragende städtebauliche Zielsetzungen können dabei die Erhaltung oder die Entwicklung einer entsprechenden Nutzungsmischung gegebenenfalls in Verbindung mit einer hohen baulichen Dichte sein, die sich von den anderen Gebietskategorien, insbesondere dem allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet, aber auch vom Kerngebiet unterscheidet.¹⁴

Angesichts der vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass das MU sich hervorragend für die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt im Bereich des Plangebietes eignet. Denn angesichts der hier randlich bereits bestehenden gemischten Nutzungen aus Wohnen und Gewerbe kann das MU erheblich dazu beitragen, die geplanten Nutzungen nahräumlich und im Sinne einer angemessenen Innenentwicklung weitgehend verträglich miteinander zu verbinden. Konflikte, die sich oftmals bei Nutzungsmischungen aus Gewerbe und Wohnen z.B. innerhalb eines Mischgebiets oder bei benachbarten Misch- und Gewerbegebieten ergeben würden, können durch das MU deutlich entschärft werden.

Mit der Festsetzung von MU wird die gewünschte Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Versorgung, etc. nicht aufgegeben; im Vergleich zu Mischgebiet (MI) muss die Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe in einem MU jedoch nicht ausgewogen sein. Dies erlaubt z.B. auch eine überwiegende Wohnnutzung.

Im festgesetzten MU werden zugelassen:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe¹⁵,
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Schank- und Speisewirtschaften,
2. Vergnügungsstätten,
3. Tankstellen.

Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, weil für sie im Plangebiet und seinem Umfeld kein Bedarf und sie ein erhebliches Konfliktpotential besitzen. Die mit diesen Nutzungen einhergehenden Störwirkungen (z. B. an- und abfahrender Kunden- und Lieferverkehr, Betriebslärm, soziale Geräusche etc.) wären mit der angedachten Schwerpunktfunktion „Wohnen“ und „das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe“ nicht vereinbar.

Durch ergänzende textliche Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften) erfolgen weitere Nutzungsdifferenzierungen. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und Kapitel 9.6 der vorliegenden Begründung.

9.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen, Dachformen

Das Plangebiet wird in 7 Bereiche (MU 1 - MU 7) unterteilt, die sich nach städtebaulichen Kriterien am Ortsbild, der vorhandenen Bebauung sowie am aktuellen mit der Stadt und dem Gestaltungsbeirat abgestimmten Bebauungskonzept des Investors (siehe Kapitel 7) orientieren. Die MU 1 - 3 kennzeichnen dabei das bebaute Bestandsgebiet beidseitig der

¹⁴ BauGBÄndG 2017 – Mustererlass, beschlossen von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 28.09.2017 ebenda, Kapitel 2.6.1

¹⁵ Für die MU 4-7 wurden hinsichtlich der Einzelhandelsbetriebe Sortimentsausschlüsse auf Basis der „Coesfelder-Liste“ zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche getroffen (siehe hierzu die Erläuterungen zu den textlichen Festsetzung in Kapitel 9.6).

Fabrikgasse, während die MU 4 - 7 das ehemalige Gelände der Maschinenfabrik und des Holzfachhandels überlagern.

Das MU 1 erstreckt sich unmittelbar südlich der Bahnhofstraße und westlich der Fabrikgasse. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde auf 0,6 festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung tlw. in offener, tlw. in geschlossener Bauweise, wurde auf die Vorgabe einer Bauweise verzichtet. Zulässig sind Gebäude mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen (II-III). Ferner wird das MU 1 selbst in einen Nord- und einen Südteil untergliedert. Für den Nordteil, unmittelbar an der Bahnhofstraße, wird zur Erhaltung ortbildprägender Elemente ein Satteldach (SD) mit einer Dachneigung zwischen 45-50 Grad sowie die Stellung baulicher Anlagen (Traufe parallel zur Bahnhofstraße) vorgegeben. Abweichend hiervon sind im Südteil des MU 1 auch Flachdächer (FD) zulässig und es wird auf die Vorgabe der Gebäudestellung verzichtet.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Durch die Vorgabe von Baugrenzen wird eine zu starre Reglementierung hinsichtlich der Baukörperplatzierung verhindert.

Das MU 2 grenzt unmittelbar an die Dülmener Straße, im Nordteil auch an die Bahnhofstraße und die Fabrikgasse. Die GRZ wurde aufgrund der durch Hauptgebäude überstellten Flächenanteile auf 1,0 festgesetzt. Damit liegt die GRZ nicht mehr innerhalb der zulässigen Werte des § 17 BauNVO für MU (GRZ maximal 0,8). Die städtebaulichen Gründe sowie die Bedingungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO zur Überschreitung der GRZ liegen jedoch vor und werden wie folgt erläutert:

1. Die bestehende, Bestandsschutz genießende, in ihrer Dichte und Kubatur erhaltenswerte Bebauung macht die Überschreitung erforderlich. Die Beibehaltung dieser Bebauungsdichte in zentraler Lage dient auch der Schonung bislang un bebauter, ökologisch sensiblerer Flächen im Außenbereich und berücksichtigt einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.
2. Trotz der Bestandsdichte konnten die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bislang sichergestellt werden und erheblich nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden. Davon ist auch zukünftig auszugehen.
3. Die sonstigen MU innerhalb des Plangebietes erhalten eine GRZ von 0,6. Hiermit wird im Vergleich zur bisherigen tatsächlichen Versiegelungsgrad eine Entsiegelung erreicht, die gleichzeitig auch einen Ausgleich für die höhere Verdichtung innerhalb des MU 2 darstellt.
4. Nach § 17 BauNVO kann in Kerngebieten (MK) eine GRZ von 1,0 festgesetzt werden. In diesem Baugebietstyp werden aufgrund der jeweils zulässigen GRZ gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse regelmäßig nicht gefährdet und es werden keine erheblich negativen Umweltauswirkungen verursacht.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung tlw. in offener, tlw. in geschlossener Bauweise, wurde im MU 2 auf die Vorgabe einer Bauweise verzichtet. Zulässig sind Gebäude mit mindestens drei und maximal vier Vollgeschossen (III-IV). Ferner wird das MU 1 selbst in einen Nord- und einen Südteil untergliedert. Zur Erhaltung ortbildprägender Elemente wird auch hier ein Satteldach (SD) mit einer Dachneigung zwischen 45-60 Grad vorgegeben. Die vorgegebene Stellung der baulichen Anlagen erlaubt im Südteil des MU 2 nur eine Giebelstellung (Giebel parallel zur Dülmener Straße); im Nordteil ist die Traufen- oder Giebelstellung entlang der Dülmener Straße / Bahnhofstraße zulässig (Eckgrundstück).

Zur Erhalt der Ortsbild prägenden Bebauung an der Dülmener Straße wird hier eine Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO) ansonsten eine Baugrenze festgesetzt. Dementsprechend müssen auch künftige Neubauten entlang der Dülmener Straße auf diese Baulinie gebaut werden.

Das MU 3 grenzt unmittelbar an die Fabrikgasse. Die GRZ wurde auch hier aufgrund der durch Hauptgebäude überstellten Flächenanteile auf 1,0 festgesetzt. Dementsprechend liegen hier bezüglich der Überschreitung der maximalen GRZ für MU die gleichen städtebaulichen Gründe vor wie beim MU 2 (siehe vorstehend).

Aufgrund der vorhandenen Bebauung tlw. in offener, tlw. in geschlossener Bauweise, wurde im MU 3 auf die Vorgabe einer Bauweise verzichtet.

Zulässig sind Gebäude mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen (II-III). Zulässig sind hier Flachdächer (FD) sowie Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung zwischen 45-60 Grad.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Da die Fabrikgasse im Bestand nur eine Breite von ca. 3,00 m hat, wird aus bauordnungsrechtlichen Gründen (Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten, § 4 Abs. 1 BauO NRW) darauf hingewiesen, dass im MU 3 nur Gebäude der Gebäudeklassen 1-3 (OKFF des höchstgelegenen Aufenthaltsraum $\leq 7,00$ m ü. Gelände) zulässig sind. Eine eventuell zulässige Abweichung von § 4 Abs. 1 BauO NRW wäre im Einzelfall zu prüfen.

Die Festsetzungen zu den MU 4 und MU 5 folgen dem abgestimmten Bebauungskonzept und berücksichtigen die städtebaulich sensible Lage unmittelbar an der Dülmener Straße.

Die GRZ beträgt 0,6. Zulässig sind Gebäude in offener Bauweise (o), im MU 4 mit mindestens drei und maximal vier Vollgeschossen (III-IV), im MU 5 mit mindestens vier und maximal fünf Vollgeschossen (IV-V).

Zur Umsetzung der ortsgestalterischen Vorgaben wird ein Satteldach (SD) mit einer Dachneigung zwischen 45-50 Grad vorgegeben. Die vorgegebene Stellung der baulichen Anlagen erlaubt nur eine Traufstellung (Traufe parallel zur Dülmener Straße).

Durch eine Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO) entlang der Dülmener Straße wird sichergestellt, dass Neubauten auf diese Baulinie gebaut werden müssen und so die städtebaulich gewünschte Raumkante entsteht. Ansonsten wird eine Baugrenze festgesetzt. Der geplante Verbindungsgang zwischen den Häusern 2 und 3 des Bebauungskonzeptes wird im Bereich des MU 5 mit einer eigenen Baugrenze gekennzeichnet.

Die Festsetzungen zu den MU 6 und MU 7 folgen ebenfalls dem abgestimmten Bebauungskonzept. Die GRZ beträgt 0,6. Zulässig sind Gebäude in offener Bauweise (o), im MU 6 mit mindestens drei und maximal vier Vollgeschossen (III-IV), im MU 7 mit maximal drei Vollgeschossen (III).

Aufgrund des städtebaulich weniger sensiblen Hinterliegerstandortes mit Übergang zum westlich angrenzenden Einkaufszentrum wurde hier auf die Stellung der baulichen Anlagen sowie auf die Vorgabe eines Satteldachs verzichtet und ein Flachdach (FD) vorgegeben.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Zusammen mit weiteren textlichen Festsetzungen, z.B. zur maximalen Höhe baulicher Anlagen, sowie durch die getroffenen örtlichen Bauvorschriften wird in den MU 4 - 7 die angestrebte harmonische Integration des geplanten Gebäudeensembles in das Ortsbild sowie die gewünschte architektonische Qualität der Einzelgebäude erreicht (siehe ergänzend die Erläuterungen zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Kapitel 9.6).

9.3 Verkehrserschließung, Verlegung Bushaltestelle, Stellplätze, Wegeverbindungen

Die Erschließung des bebauten Bestandsgebiets beidseitig der Straße „Fabrikgasse“ (MU 1-3) erfolgt, wie bisher, von der Dülmener Straße und der Bahnhofstraße aus. Dabei wird der Bereich des MU 3 tlw. auch über die „Fabrikgasse“ angefahren. Hinsichtlich der „Fabrikgasse“ gelten jedoch folgende Besonderheiten:

(1) Die Straße „Fabrikgasse“ (Flurstück 313) hat eine Parzellenbreite von rd. 3,0 m. Hier ist derzeit ein Begegnungsverkehr nur möglich, weil angrenzende private Grundstücksflächen befestigt wurden und für den Kfz-Verkehr der Anlieger mitbenutzt werden. Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 88 ist die „Fabrikgasse“ nur bis zum Flurstück 342 als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, die restliche Parzellenfläche 313 ist bis zum Flurstück 117 als Kerngebiet (MK) festgesetzt.

(2) Für eine ordnungsgemäße Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche müsste die „Fabrikgasse“ auf mind. 4,50 m verbreitert werden. Eine entsprechende Verbreiterung

ist jedoch aufgrund der bestehenden Bebauung (bestehende Tiefgaragenrampe sowie genehmigte Stellplätze im Erweiterungsbereich) und der Grundbesitzverhältnisse nicht möglich.

(3) Die „Fabrikgasse“ wird daher im Rahmen der vorliegenden Planung lediglich in ihrem Bestand als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Zudem wird die bislang noch dem MK zugeschlagene Teilfläche des Flurstücks 313 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Hierdurch wird eine Andienung des Flurstücks 117 für Fußgänger und Radfahrer ermöglicht.

(4) Zur Vermeidung von Unfallgefahren durch zusätzliche Ein- und Ausfahrten wird zudem an der Westseite der „Fabrikgasse“, entlang des Flurstücks 106 (MU 1), ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die Erschließung der MU 4-7 erfolgt über zwei Ein- und Ausfahrten von der Dülmener Straße aus über private Grundstücksflächen. Die Leistungsfähigkeit dieses Erschließungskonzeptes wird durch das Verkehrsgutachten¹⁶ nachgewiesen. Danach stehen verkehrliche Belange der Umsetzung des vorliegenden B-Plans nicht entgegen. Das Plangebiet ist ferner gut an den ÖPNV angebunden.

Die nördliche Ein- und Ausfahrt, südlich des Gebäudes Dülmener Straße 8, wird auf der privaten Grundstücksfläche durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Der öffentliche Zufahrtbereich liegt innerhalb einer Bushaltestelle. Nach Vorabstimmung mit dem Kreis Coesfeld wurde vereinbart, dass die Bushaltestelle nach Süden verschoben und als Buskap ausgebildet werden soll. Der entsprechende Bereich wurde nachrichtlich im Plan gekennzeichnet.

Die südliche Ein- und Ausfahrt, zwischen MU 4 und MU 5 wird als private Verkehrsfläche festgesetzt und wurde am westlichen Ende so ausgebildet, dass ein für 3-achsige Müllfahrzeuge hinreichender Wendehammer entsteht.

Die nach dem aktuellen Baukonzept ermittelten erforderlichen Stellplätze für die geplanten Gebäude in den MU 4-6 wurden entsprechend als Fläche für Stellplätze ausgewiesen. Da die geplante Nutzung innerhalb des MU 7 (Haus 6 des Baukonzeptes) noch nicht hinreichend konkret feststeht, konnte hier die erforderliche Anzahl der Stellplätze nicht beziffert werden. Grundsätzlich sind jedoch spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens - auch bei fehlender Ausweisung von Stellplatzflächen im Baukonzept - die notwendigen Stellplätze zu bestimmen und entsprechend herzustellen (§ 48 Abs. 1 BauO NRW).

Da insgesamt ein möglichst offenes und für Fußgänger durchgängiges Wegekonzept vorgesehen ist, wurden im Plan entsprechende Gehrechte dargestellt. Diese gewährleisten u.a. Wegeverbindungen zwischen Bahnhofstraße, Dülmener Straße, „Fabrikgasse“ und dem westlich liegendem Einkaufszentrum.

9.4 Flächen mit Pflanzbindung

Zur Schaffung von Außenräumen mit hoher Aufenthaltsqualität aber auch zur Förderung des Kleinklimas (u.a. Kühlungsfunktion, Staubbindung) und der Siedlungsfauna wurden Flächen mit Pflanzbindung sowie 12 Standorte für Einzelbäume festgesetzt. Durch ergänzende textliche Festsetzungen werden für diese Flächen und Einzelbäume stadtklimaverträgliche und soweit möglich auch standortgerechte heimische Gehölze vorgegeben (siehe hierzu Kapitel 9.6.1). Weitere Pflanzvorgaben zur Einfriedung von Stellplätzen und Grundstücken finden sich in den Örtlichen Bauvorschriften (siehe hierzu Kapitel 9.6.2).

¹⁶ Brilon/Bondzio/Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: „Verkehrsuntersuchung zum Baukonzept Nr. 88a `Westfalia Wohnpark in Coesfeld“, Bochum, März 2019.

9.5 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind zahlreiche Planungsziele (§ 1 Abs. 5 BauGB) und Planungsleitlinien (§ 1 Abs. 6 BauGB) zu beachten. Die Klimaschutzgrundsätze nach § 1a Abs. 5 BauGB sind dabei ein Belang der mit zahlreichen anderen Belangen konkurriert.

Im Rahmen von Bauleitplanungen der Stadt Coesfeld ist zudem das Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept Stadt Coesfeld¹⁷ zu beachten. Im seinem Maßnahmenkatalog wird u.a. auch das Handlungsfeld 5: „Klimagerechte Stadtentwicklung / Klimaanpassung“ aufgeführt. Für die vorliegende Bauleitplanung sind dabei insbesondere folgende Teilziele relevant:

5.3 Erhalt und Entwicklung stadtklimatisch bedeutsamer Grünflächen

5.4 Wohnortnahe „Versorgungszentren“

5.5 Klimaanpassung in der Stadtentwicklung

5.7 Bepflanzung öffentlicher Räume mit klimaresilienten Baumarten

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet Maßnahmen der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB vor. Hierdurch wird u.a. eine verkehrsreduzierende und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung gefördert, die gleichzeitig auch ein wichtiger Baustein des Klimaschutzes ist. Denn mit der Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten in zentralen Lagen hoher Standortgunst (hier u.a. auch die Nähe zur Altstadt und zum Bahnhof) wird der Flächenverbrauch in randlichen Ortslagen und damit u.a. auch das motorisierte Verkehrsaufkommen und damit wiederum u.a. der CO₂-Ausstoß verringert. Kompakte Siedlungsstrukturen bedingen i. d. R. kürzere Wege u. a. zwischen Wohn- und Arbeitsstätten, zu zentralen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Der Anteil der Wege, die auch zu Fuß oder per Fahrrad zurückgelegt werden können, erhöht sich.

Die geplanten Pflanzflächen und Einzelbäume werden sich positiv auf das Kleinklima auswirken.

Solarenergetische Anforderungen werden u.a. dadurch berücksichtigt, dass dort, wo aus gestalterischen Gründen nicht zwingend erforderlich, auf die Vorgabe der Stellung baulicher Anlagen oder steilen Dachneigungen verzichtet wird. Ferner wird aufgrund der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie der geplanten Gebäudeabmessungen die solarenergetisch gewünschte höhere Kompaktheit der Gebäude ermöglicht.

In Hinblick auf Gebäude bezogene Klimaschutzmaßnahmen bieten die aktuell geltenden rechtlichen Vorgaben des EnEG, der EnEV sowie des EEWärmeG den allgemeingültigen fachlichen Standard. Zwar erlaubt z. B. die EnEV auch weitergehende Regelungen. Es ist jedoch rechtlich umstritten, ob der abschließende Katalog der möglichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB diese über die EnEV hinausgehenden Energieeinsparanforderungen zulässt.¹⁸ Darüber hinaus würden derartige spezifische Regelungen für einen bestimmten Bebauungsplan bald von den sich ständig fortentwickelnden Baustandards und gesetzlichen Regelungen überholt und müssten durch Änderungen der Festsetzungen kontinuierlich angepasst werden.

¹⁷ Energielenker Beratungs GmbH: „Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept Stadt Coesfeld“, Abschlussbericht, Greven 2018

¹⁸ vgl. hierzu: „Deutsches Institut für Urbanistik: „Klimaschutz in Kommunen, Praxisleitfaden“, 3. aktualisierte u. erweiterte Auflage, Berlin 2018, Teil A, Kapitel 3.3

9.6 Festsetzungen in Textform

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen konkretisieren u.a. die geplante Nutzung, berücksichtigen Umweltbelange und orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild des Ortsteils.

9.6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1.1 bis 1.3) Mit diesen Festsetzungen wird das geplante Urbane Gebiet (MU) hinsichtlich der zulässigen Nutzungen spezifiziert. Die nach § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Schank- und Speisewirtschaften sowie die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt gemäß § 1 Abs.5 u. 6 BauNVO ganz ausgeschlossen und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten hat nicht selten eine Verdrängung bzw. Verhinderung der erwünschten Gewerbe- und Wohnnutzungen „normaler“ Art zur Folge. Dadurch kann es zu einer Abwertung („Trading-Down-Effekt“) sowie zu nachteiligen Strukturveränderungen kommen.

So können z.B. von Spielhallen, angesichts erheblicher Umsätze und unreglementierter Öffnungszeiten im Vergleich zu anderen Gewerbebetrieben besonders hohe Mieten gezahlt werden. Insbesondere durch Sex-Kinos, Peep-Shows und Striptease-Shows kann eine Niveausenkung und das damit verbundene Abwandern von Gewerbetreibenden, Kunden und Käufern ausgelöst bzw. gefördert werden. Hinzu kommt, dass Vergnügungsstätten sich häufig im Verbund mit anderen Nutzungen befinden, die in ihrem Zusammenwirken unerwünschte Auswirkungen auf das Niveau haben können.

Um diese Abwertung des MU bzw. städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern, werden mit dieser Festsetzung Vergnügungsstätten auf Basis von § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO im MU ausgeschlossen.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen werden ausgeschlossen, weil für sie im Plangebiet und seinem Umfeld weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit gegeben sind und diese Nutzung ein erhebliches Konfliktpotential besitzen (z. B. an- und abfahrender Kunden- und Lieferverkehr, Betriebslärm, soziale Geräusche u.a. auch im Nachtzeitraum etc.).

Zu 1.4 u. 1.5) Zentrenrelevante Einzelhandelssortimente sollen möglichst nur in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, damit die Vitalität und Attraktivität der Innenstadt dauerhaft erhalten werden kann. Ein „Ausbluten“ der Innenstadt durch Einzelhandelsansiedlungen außerhalb soll so vermieden werden.

Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept¹⁹ liegt lediglich der Bereich nördlich des ehemaligen Holzfachhandlung (MU 1-3) noch innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum und darin noch in einem „Ergänzungsbereich Einzelhandel“.

Dementsprechend waren im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung angesichts der geplanten Festsetzung eines Urbanen Gebietes - MU (hier sind nicht wesentlich störende Einzelhandelsbetriebe zulässig) für das ehemalige Gelände der Maschinenfabrik und des Holzfachhandels (MU 4-7) Sortimentsausschlüsse auf Basis der „Coesfelder Liste“²⁰ nach § 1 Abs. 9 BauNVO zu treffen.

Die nach „Coesfelder-Liste“ zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente „Blumen“, „Drogerie, Kosmetik, Parfümerie“, „Nahrungs- und Genussmittel“, „Pharmazeutische Artikel (Apotheke)“ sowie „Zeitungen/Zeitschriften“ wurden dabei jedoch im MU 4-7 aufgrund des aktuellen Nutzungskonzeptes (u.a. auch Wohnungen für Senioren, betreutes Wohnen,

¹⁹ Stadt + Handel Dipl.-Ing.e Beckmann u. Föhrer GbR: „Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld“, Dortmund 2011

²⁰ ebenda, Tabelle 23, S. 145

medizinische Dienstleistungen, Nahversorgungsangebote) nicht ausgeschlossen! Diese Sortimente dienen i.d.R. der Nahversorgung und sollen im Sinne einer guten fußläufigen Erreichbarkeit (Stadt der kurzen Wege) auch eingeschränkt im Plangebiet zulässig sein. Zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen auf den Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt erfolgt die Einschränkung dahingehend, dass, im Sinne einer typisierenden Betrachtung, auf vergleichbare Coesfelder Fachgeschäfte abgestellt wird. Die Verkaufsfläche dieser nahversorgungsrelevanten Fachgeschäfte liegt i.d.R. zwischen 100 und 150 m². Dementsprechend wird festgesetzt, dass das jeweilige Fachgeschäft eine Verkaufsfläche von 150 m² nicht überschreiten darf.

Zu 2.1) Das MU 2 grenzt unmittelbar an die Dülmener Straße, im Nordteil auch an die Bahnhofstraße und die Fabrikgasse. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde aufgrund der durch Hauptgebäude überstellten Flächenanteile auf 1,0 festgesetzt. Damit liegt die GRZ nicht mehr innerhalb der zulässigen Werte des § 17 BauNVO für MU (GRZ maximal 0,8). Die städtebaulichen Gründe sowie die Bedingungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO zur Überschreitung der GRZ liegen jedoch vor und werden in Kapitel 10.2 erläutert:

Zu 2.2 u. 2.3) Durch die differenzierten Festsetzungen zu den maximalen Gebäudehöhen wird einerseits die Bestandbebauung (MU 1-3) sowie das aktuelle Bebauungskonzept des Investors für das ehemalige Gelände der Maschinenfabrik und des Holzfachhandels (siehe Kapitel 7) berücksichtigt. Unter Wahrung eines angemessenen Spielraumes werden die geplanten baulichen Vorhaben ermöglicht. Ferner sollen durch die Höhenbegrenzung unharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper verhindert und eine Integration in das Orts- und Landschaftsbild gefördert werden.

Zu 3.1) Diese Festsetzung dient der genauen Ermittlung der tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der Bestimmungen der BauO NRW.

Zu 3.2) Mit dieser Festsetzung wird die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen / Carports innerhalb des Plangebiets differenziert und auch auf bestimmte Bereiche beschränkt. Hierdurch soll insbesondere auch die gewünschte Qualität der Außenräume gewährleistet werden.

Zu 3.3 u. 3.4 Mit diesen Festsetzungen sollen ungewollte Härten vermieden werden. Für untergeordnete Bauteile wird durch die Festsetzungen ein geringfügiges Zurück- und Vortreten von der Baulinie sowie ein geringfügiges Vortreten von der Baugrenze.

Zu 3.5) Mit dieser Festsetzung wird - ergänzend zur Planzeichendarstellung - die Bedeutung der Stellung der baulichen Anlagen erklärt.

Zu 4.1 u. 4.2) Zur Beurteilung der Verkehrslärms von der Dülmener Straße, der Bahnhofstraße und der westlich verlaufenden Bahnstrecke sowie durch Gewerbelärm aus dem Umfeld wurde eine Schalltechnische Untersuchung²¹ durchgeführt. Zum Schutz vor erheblichen Auswirkungen durch Verkehrslärm werden vom Gutachter passive Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen²². Diese wurden einerseits zeichnerisch festgesetzt durch Darstellung der Isophonen zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln (70, 65 u. 60 dB(A)) und zusätzlich der Verkehrslärm-Isophone] 45 dB(A) nachts. Unter den Ziffern 4.1 und 4.2 werden ferner die zugehörigen Textvorschläge des Gutachters übernommen.

Zu 4.3) Im Rahmen des Betriebs der Maschinenfabrik sind auf dem Gelände u.a. Öle und Fette im Boden hinterblieben. Zur Beurteilung der Gefährdung durch Altlasten sowie zur

²¹ Planungsbüro für Lärmschutz GmbH: „Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 88a ‚Westfalia Wohnpark‘, Stadt Coesfeld“, Senden, Juni 2019.

²² siehe ebenda Kapitel 5, S. 21 ff

fachgerechten Sanierung wurden Gutachten²³ erstellt. Die Sanierungsarbeiten sind mittlerweile abgeschlossen. Im Rahmen der Sanierungsarbeiten wurden ferner auch Bodenbelastungen auf dem Gelände des ehemaligen Holzfachhandels fachgerecht saniert²⁴. Mit erheblichen Gefährdungen durch Altlasten ist in den untersuchten und sanierten Flächen des Plangebietes nicht zu rechnen. Das Sanierungskonzept sieht auch den Wiedereinbau (z.B. als Füllmaterial oder Tragschicht) unter Beachtung der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 vor. Daher sind auch nach erfolgter Sanierung bei Verkehrs- und Grünflächen Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Das Sanierungskonzept (Dr. Schleicher & Partner Ing.-Gesellschaft mbH, Gronau, 07.07.2017) ist grundsätzlich bei allen anstehenden Hoch- und Tiefbauarbeiten sowie bei der Anlage von Grünflächen zu beachten.

Zu 5.1) Zur Schaffung von Außenräumen mit hoher Aufenthaltsqualität aber auch zur Förderung des Kleinklimas (u.a. Kühlungsfunktion, Staubbindung) und der Siedlungsfauna wurden Flächen mit Pflanzbindung sowie 12 Standorte für Einzelbäume festgesetzt. Mit der vorliegenden Festsetzung werden für diese Flächen und Einzelbäume stadtklimaverträgliche und soweit möglich auch standortgerechte heimische Gehölze vorgegeben.

In die Liste der zu verwendenden Einzelbäume wurden dabei ausschließlich Bäume aufgenommen, die in der GALK-Straßenbaumliste als geeignet eingestuft wurden.²⁵ Diese Baumarten sind aufgrund ihrer Eigenschaften besonders gut für städtische Räume, auch in Hinblick auf Klimaveränderungen, geeignet.

Die Liste der standortgerechten heimischen Sträucher erfasst in wesentlichen die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation sowie einige weitere für diesen Standort geeignete Arten.

9.6.2 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der Lage des Plangebietes im zentralen bebauten Siedlungsbereich der Stadt Coesfeld, kommt den Festsetzungen zur Baugestaltung eine besonders wichtige Bedeutung zu.

Städtebaulich-gestalterisches Ziel für das Bestandsgebiet beidseitig der „Fabrikgasse“ ist der Erhalt der ortsbildprägenden Architekturen, insbesondere der giebelständigen Stellung sowie der Dachform- und Neigung der Gebäude entlang der Dülmener Straße.

In das aktuelle Bebauungskonzept für das ehemalige Gelände der Maschinenfabrik und des Holzfachhandels sind u.a. die Anregungen des Gestaltungsbeirats (Sitzungen vom 19.11.2018 und 21.01.2019) eingeflossen. Von besonderer Bedeutung waren dabei u.a. die Verhinderung einer zu massiven geschlossenen Blockbebauung entlang der Dülmener Straße. Ferner sollten die Gebäude entlang der Dülmener Straße mit Satteldächern und möglichst homogen gestalteten Fassaden versehen werden, um so eine möglichst harmonische Integration in das Ortsbild zu fördern.

Neben den städtebaulich architektonischen Qualitäten der neuen Gebäude ist auch das Grün- und Freiflächenkonzept von besonderer Bedeutung. Trotz Innenentwicklung und Verdichtung wird eine möglichst offene und für Fußgänger durchgängige Außenraumgestaltung mit angemessenen Grünflächenanteil und insgesamt hohen Aufenthaltsqualitäten angestrebt. Auch diese Zielsetzungen wurden im Bebauungskonzept (siehe Lageplan in Kapitel 7) angemessen berücksichtigt. Die Ziele werden mit den Örtlichen Bauvorschriften konkretisiert bzw. gesichert.

Zu 1) In den MU 1-5 sind entsprechend der Erhaltungs- und Gestaltungsziele bei Hauptgebäuden in Bereichen erhöhter öffentlicher Wahrnehmbarkeit nur Satteldächer (SD),

²³ siehe hierzu insbesondere: Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH: „Rückbau ehem. Maschinenfabrik Fritzen, Dülmener Straße 16, 48653 Coesfeld, Altlasten-Neubewertung (in Anlehnung an Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG)“, Gronau 07.07.2107

²⁴ vgl. hierzu: Fuhrmann & Brauckmann GbR: „Abschlussbericht zur Bodensanierung auf dem Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik Fritzen an der Dülmener Straße 14-16 und ergänzend Nr. 10-12 (ehem. Gelände Hamelmann) in 46284 in Coesfeld“, Balve, 05.11.2019

²⁵ Deutsche Gartenamtleiterkonferenz (GALK e.V.): „GALK-Straßenbaumliste“, Stand 2012, Online-Version

in weniger sensiblen Lagen auch oder nur Flachdächer (FD) zulässig. Die Dachneigungen bei den SD betragen dabei für die Bestandsgebiete MU 2 u. MU 3 45-60 Grad, für das Bestandsgebiet MU 1 und die MU 4 u. 6 45-50 Grad.

Zu 2) Zu unruhige Dachflächengestaltungen sollen dadurch vermieden werden, dass die Länge von Dacheinschnitten (Loggien) oder Dachaufbauten (Gauben) einen bestimmten Flächenanteil nicht überschreiten dürfen. Sonstige äußerlich sichtbare Dachausbauten müssen aus gleichem Grunde einen Mindestabstand vom Ortsgang einhalten.

Zu 3) Ebenfalls aus Gründen eines möglichst einheitlichen, ästhetisch ansprechenden Gesamteindrucks werden Garagen / Carports und Nebengebäude nur mit der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude oder aber mit Flachdach zugelassen.

Zu 4 u. 5) Da die Dächer aber auch die Fassaden der Gebäude weitgehend das Gesamtbild eines Ortes bestimmen und Ausdruck des ortsüblichen und landschaftlichen Baustils sind, haben sie eine besondere Funktion bei der Schaffung des heimatgebenden und identitätsstiftenden eigenen „Gesichts“. Bei Berücksichtigung dieser Tatsache sind neben der Festsetzung der Dachform auch Vorgaben zu Material und Farbgebung für die Dacheindeckung und Fassadengestaltung angebracht. Die zulässigen Farbtöne sind ortsüblich, dienen damit der Gestaltungsabsicht und lassen noch hinreichende Gestaltungsfreiheiten.

Hochglänzende Materialien stören i.d.R. das Orts- und Landschaftsbild und sind nicht zulässig. Als hochglänzend gelten Materialien für die Dacheindeckung und Fassadengestaltung die der Reflexionswerteinstufung „glänzend“ nach DIN EN 13300 (entspricht „hochglänzend“ und „glänzend“ nach alter DIN 53778) zuzuordnen sind. Der bei engobierten Dacheindeckungen vorherrschende Reflexionswert „mittlerer Glanz“ nach DIN EN 13300 (entspricht „seidenglänzend“ und „seidenmatt“ nach alter DIN 53778) ist zulässig.

Zu 6) Ebenfalls wieder aus Gründen eines möglichst einheitlichen, ästhetisch ansprechenden Gesamteindrucks wird für Garagen / Carports und Nebengebäude gefordert, dass diese in Material und Farbton dem Hauptgebäude anzupassen sind.

Zu 7) Mit dieser Festsetzung soll ein zu massiver Gebäuderiegel im MU 6 dadurch vermieden werden, dass das oberste Geschoss als Staffelgeschoss an mindestens einer Seite gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt wird. Die Grundfläche des obersten Geschosses darf dabei ferner 80 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.

Zu 8) Der geplante Verbindungsgang zwischen den Häusern 2 und 3 des Bebauungskonzeptes wird im Bereich des MU 5 mit einer eigenen Baugrenze gekennzeichnet und durch die Höhenvorgaben nach Nr. 8 auch in der Höhenlage eingegrenzt.

Zu 9 bis 11) Durch die gestalterischen Vorgaben zur Einfriedung von Stellplätzen und Grundstücken sowie zur Begrünung von Abfallbehältern mit Heckenpflanzen soll ein (natur-)freundliches Siedlungsbild gefördert werden. Die Hecken Durchgrünen das Plangebiet, fördern das Naturerlebnis, dienen als Lebensraum für Tiere und funktionieren an heißen sonnigen Tagen als natürliche Klimaanlage.

10 Umweltbelange

Der vorliegende B-Plan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Demnach ist im vorliegenden Fall u.a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich. Die Umweltbelange sind jedoch grundsätzlich mit angemessener Gewichtung in die Abwägung einzustellen.

10.1 Schutzgut Mensch

Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Verkehrslärms von der Dülmener Straße, der Bahnhofstraße und der westlich verlaufenden Bahnstrecke sowie durch Gewerbelärm aus dem Umfeld wurde eine Schalltechnische Untersuchung²⁶ durchgeführt.

Der Lärmgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangebietes keine erheblichen Auswirkungen durch Gewerbelärm zu erwarten sind. Zum Schutz vor erheblichen Auswirkungen durch Verkehrslärm werden vom Gutachter passive Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen²⁷. Diese wurden in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Bei Umsetzung der Lärmschutzmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Von Seiten des Kreises Coesfeld wurden zu Beurteilung von Fahrbewegungen von Parkplätzen im Nachzeitraum noch ergänzende Bewertungen durch den Lärmgutachter erforderlich. Diese wurden durchgeführt und in einer ergänzenden Stellungnahme dargelegt²⁸. Danach sind auch durch den geringen nächtlichen Parkplatzverkehr auf dem Kundenparkplatz des Fachmarktzentrums keine erheblichen Auswirkungen im Plangebiet zu erwarten.

Die vom Lärmgutachter berücksichtigten Verkehrsmengenzahlen basieren auf einer Verkehrsuntersuchung²⁹, die gleichzeitig auch die planbedingten Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des betroffenen Straßennetzes bewertet. Die Verkehrsgutachter kommen dabei zu dem folgenden Ergebnis:

- *„Insgesamt ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 1.298 Kfz/24h zu rechnen. In der morgendlichen Spitzenstunde ist mit einem Mehrverkehrsaufkommen in Höhe von insgesamt 80 Kfz/h (Summe aus Quell- und Zielverkehr) zu rechnen und in der nachmittäglichen Spitzenstunde ist mit einem Mehrverkehrsaufkommen in Höhe von insgesamt 89 Kfz/h (Summe aus Quell- und Zielverkehr) zu rechnen.*
- *Das prognostizierte Verkehrsaufkommen kann an den maßgebenden Knotenpunkten leistungsfähig und mit einer mindestens befriedigenden Qualität des Verkehrsablaufs (QSV C) abgewickelt werden.*
- *Die im Bereich der Anbindung der Häuser 5 und 6 (KP4) an die Dülmener Straße vorhandene Bushaltestelle muss verlegt werden.*
- *Als Ergebnis der Untersuchung kann festgehalten werden, dass verkehrliche Belange der Umsetzung des Bebauungsplans Nr.88a „Westfalia Wohnpark“ in Coesfeld nicht entgegenstehen.“³⁰*

Demnach sind hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes keine erheblichen planbedingten Auswirkungen zu erwarten.

Die betroffene Bushaltestelle soll nach Vorabstimmung mit dem Kreis Coesfeld nach Süden versetzt werden.

²⁶ Planungsbüro für Lärmschutz GmbH: „Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 88a ‚Westfalia Wohnpark‘, Stadt Coesfeld“, Senden, Juni 2019.

²⁷ siehe ebenda Kapitel 5, S. 21 ff

²⁸ Planungsbüro für Lärmschutz GmbH: „Ergänzende Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung vom Juni 2019 - Bewegungshäufigkeiten auf dem Kundenparkplatz des Fachmarktzentrums nach 22 Uhr“, Senden, 30. Oktober 2019.

²⁹ Brilon/Bondzio/Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: „Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 88a ‚Westfalia Wohnpark in Coesfeld“, Bochum, März 2019.

³⁰ siehe ebenda, Kapitel 5, S. 28

Altablagerungen, Kampfmittel

Im Rahmen des Betriebs der Maschinenfabrik sind auf dem Gelände u.a. Öle und Fette im Boden hinterblieben. Zur Beurteilung der Gefährdung durch Altlasten sowie zur fachgerechten Sanierung wurden Gutachten³¹ erstellt. Die Sanierungsarbeiten sind mittlerweile abgeschlossen³².

Das Sanierungskonzept sieht - neben der Entsorgung erheblich belasteter Bodenanteile - auch den Wiedereinbau (z.B. als Füllmaterial oder Tragschicht) unter Beachtung der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 vor. Daher sind auch nach erfolgter Sanierung bei Verkehrs- und Grünflächen Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Neue Verkehrsflächen sind in wasserundurchlässiger Form (Deckschicht aus Beton oder Asphalt oder engfugig verlegtem Pflaster) herzustellen. An der Basis des Oberbaumaterials ist ein Trennvlies zu verlegen. Ferner ist innerhalb von neu anzulegenden Grünflächen eine neue durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen. Das Gelände ist in diesen Bereichen so zu profilieren, dass die wiedereingebauten Auffüllungsmaterialien mit kulturfähigem Oberboden, der die Vorsorgewerte nach BBodSchV einhält, in einer Mächtigkeit von 0,6 m überdeckt werden können. Die Bereiche der Grünanlagen sind horizontal und vertikal durch ein Trennvlies von den wiedereingebauten Auffüllungsmaterialien abzugrenzen.

Das Sanierungskonzept ist grundsätzlich bei allen anstehenden Hoch- und Tiefbauarbeiten sowie bei der Anlage von Grünflächen auf dem Flurstücken 565 u. 566 zu beachten. Im Zweifelsfall ist die Untere Bodenschutzbehörde rechtzeitig einzuschalten.

Soweit sich bei den Erdarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung des verunreinigten Bodens sicherzustellen.

Im Rahmen der Sanierungsarbeiten wurden ferner auch Bodenbelastungen auf dem Gelände des ehemaligen Holzfachhandels fachgerecht saniert³³.

Im Zuge der Sanierungsarbeiten wurde das Areal auch durch den Kampfmittelräumdienst auf etwaige Kampfmittelfunde untersucht. Nach Abschluss der Untersuchungen im Juni 2018 wurde das Areal freigegeben.³⁴

10.2 Sonstige Schutzgüter

Aufgrund des durch die Alt-/Bestandbebauung gegebenen Versiegelungsgrads sowie durch die insgesamt eher geringe ökologische Wertigkeit des Plangebietes sind aufgrund der vorliegenden Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie Wechselwirkungen zu erwarten. Durch die vorliegende Planung sind eher Verbesserungen für die vorstehenden Schutzgüter zu erwarten.

Basierend auf dem bislang rechtswirksamen B-Plan Nr. 88 ergibt sich im Bereich MU 2 und MU 3 eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von bislang 0,6 auf 1,0. Diese Erhöhung ist der tatsächlich vorhandenen Bebauung und dem hierdurch vorhandenen Versiegelungsgrad (nahezu 100%) geschuldet. Da sich aufgrund der Größe des Plangebietes und der Festsetzungen zur GRZ in den MU 1-7 eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² ergibt, sind entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - zusätzliche Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden.

³¹ siehe hierzu insbesondere: Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH: „Rückbau ehem. Maschinenfabrik Fritzen, Dülmener Straße 16, 48653 Coesfeld, Altlasten-Neubewertung (in Anlehnung an Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG)“, Gronau 07.07.2107

³² vgl. hierzu: Fuhrmann & Brauckmann GbR: „Abschlussbericht zur Bodensanierung auf dem Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik Fritzen an der Dülmener Straße 14-16 und ergänzend Nr. 10-12 (ehem. Gelände Hamelmann) in 46284 in Coesfeld“, Balve, 05.11.2019

³³ vgl. hierzu ebenda

³⁴ siehe ebenda, Kapitel 5.5

Artenschutz

Ungeachtet der Vereinfachungen des § 13a BauGB im Bezug zur naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichs-Reglung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen bzw. Verbote des § 44 BNatSchG grundsätzlich zu beachten.

Im Genehmigungsverfahren zum Abbruch der baulichen Anlagen des ehemaligen Geberbetriebs Fritzen wurde ein Artenschutzgutachten³⁵ erstellt. Darin wurden keine erheblichen Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange festgestellt.

Aufgrund der Bestandssituation nach Abbruch der baulichen Anlagen und erfolgter Bodensanierung sowie angesichts der bestehenden Bebauung und Nutzung im Norden des Plangebietes ergaben sich für die vorliegende Planung keine Hinweise auf einen weiteren artenschutzrechtlichen Untersuchungsbedarf. Mit planbedingten erheblichen Auswirkungen auf Artenschutzbelange ist insgesamt nicht zu rechnen.

Sollten sich im Zuge der weiteren Planungen oder der Baumaßnahmen Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der in Anhang IV a/b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Pflanzenarten, Tierarten, europäischen Vogelarten oder sonstiger Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind ergeben, so ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu prüfen, wie durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist abschließend auf der Umsetzungsebene sicherzustellen.

10.3 Zusammenfassende Auswirkungsbeurteilung

Ausgangslage der Auswirkungsbewertung ist die bisherige bauliche Nutzung auf dem ehemaligen Gelände der Maschinenfabrik und des Holzfachhandels, die Bestandsbebauung beidseitig der „Fabrikgasse“ sowie die baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten auf Basis des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 88.

Nachfolgend werden potenzielle planbedingte Umweltauswirkungen schutzgutspezifisch aufgelistet und bewertet. Darüber hinaus werden die vorgesehenen Maßnahmen zur Konfliktbewältigung aufgeführt, insbesondere Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung potenziell erheblicher Beeinträchtigungen.

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit	Vorgesehene Vermeidungs und Minimierungsmaßnahmen sowie sonstige Maßnahmen (z. B. CEF-Maßnahmen)	Weitergehender Abwägungs- oder Handlungsbedarf
Mensch	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Baulärm 	<ul style="list-style-type: none"> • 	Im Zuge der künftigen Bauarbeiten ist insbesondere mit Baulärm und baubedingten Fahrzeugbewegungen zu rechnen. Diese sind i.d.R. als baumaßnahmenbedingt hinzunehmen. Baulärm darf jedoch bestimmte Immissionswerte nicht überschreiten. Ob bei dem Betrieb einer Baustelle schädliche Umwelteinwirkungen bei den Anwohnern entstehen, wird nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) beurteilt. Die AVV Baulärm enthält neben Immissionsrichtwerten das Verfahren zur Ermittlung des Beurteilungspegels. Sofern	nicht erforderlich

³⁵ Feldbiologe Friedrich Pfeifer: „Artenschutzrechtliche Prüfung für das Bauvorhaben Abbruch des Fritzen-Quartiers in Coesfeld, Dülmener Str. 14 - 16a Gemarkung Coesfeld, Flurstück: 565, Hier: Stellungnahme nach Artenschutzrechtlicher Prüfung“, Ahaus, 05.07.2017

			die Bestimmungen der AVV Baulärm eingehalten werden, sind keine erheblichen Auswirkungen durch Baulärm zu erwarten.	
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Immissionsbelastung durch Verkehrslärm	••	Nach der Schalltechnischen Untersuchung (Planungsbüro für Lärmschutz, Juni 2019) wird das Plangebiet erheblich durch Verkehrsimmissionen belastet. Zur Minimierung dieser Verkehrsimmissionen auf ein vertragliches Maß werden passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen. Diese werden im B-Plan festgesetzt.	nicht erforderlich
	○ Gefährdung durch Altlasten und Kampfmittel	•	Mit erheblichen Gefährdungen durch Altlasten oder Kampfmittel ist in den untersuchten und sanierten Flächen des Plangebietes nicht zu rechnen. Das Sanierungskonzept (Dr. Schleicher & Partner Ing.-Gesellschaft mbH, Gronau, 07.07.2017) ist grundsätzlich bei allen anstehenden Hoch- und Tiefbauarbeiten sowie bei der Anlage von Grünflächen auf dem Flurstücken 565 u. 566 zu beachten. Im Zweifelsfall ist die Untere Bodenschutzbehörde rechtzeitig einzuschalten. Soweit sich bei den Erdarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung des verunreinigten Bodens sicherzustellen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen. Bezüglich Kampfmittel sind die kommenden Baumaßnahmen grundsätzlich mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen und das Bauordnungsamt der Stadt Coesfeld oder die Polizei zu verständigen. Die technischen Verwaltungsvorschriften für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen (www.im.nrw.de/sch/725.htm) sind zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.	nicht erforderlich
	○ Hochwassergefährdung bei Starkregen	• / ••	Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, so dass es zur Überflutung von Gebäuden, Straßen und Freiflächen kommen kann. Gemäß	nicht erforderlich

			<p>der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen.</p> <p>Um die zukünftigen Gebäude gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, auch bei den barrierefreien Zugängen den Überflutungsschutz zu beachten und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hierbei sollte u.a. das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich beachtet werden. Die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ sollten entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung gewählt bzw. kombiniert werden.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen (Störfallgefahren) 	-	Anlagen im Sinne der Störfallverordnung (12. BImSchV) die schwere Unfälle oder Katastrophen verursachen können sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.	nicht erforderlich
Boden	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Eintrag von wassergefährdenden Stoffen. 	• / ••	<p>Während der Bauphase ist grundsätzlich darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen.</p> <p>Das Sanierungskonzept (Dr. Schleicher & Partner Ing.-Gesellschaft mbH, Gronau, 07.07.2017) ist grundsätzlich bei allen anstehenden Hoch- und Tiefbauarbeiten sowie bei der Anlage von Grünflächen auf den Flurstücken 565 u. 566 zu beachten. Im Zweifelsfall ist die Untere Bodenschutzbehörde rechtzeitig einzuschalten.</p>	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Veränderung und Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag, Verdichtung, Durchmischung), Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung etc. 	•	<p>Aufgrund des durch die Alt-/Bestandbebauung gegebenen Versiegelungsgrads sind aufgrund der vorliegenden Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Boden zu erwarten.</p> <p>Die geplanten Pflanzflächen und die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von überwiegend 0,6 wirken sich positiv auf das Schutzgut aus.</p> <p>Davon abgesehen muss aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.</p>	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Verlust von Boden als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Ver- 	•	wie vorstehend	nicht erforderlich

	siegelung			
Fläche	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	<ul style="list-style-type: none"> Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen 	-	<p>Bislang unbebaute Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Der vorliegende Bebauungsplan bereitet Maßnahmen der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB vor. Hierdurch wird u.a. eine verkehrsreduzierende und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung gefördert, die gleichzeitig auch ein wichtiger Baustein des Klimaschutzes ist.</p> <p>Denn mit der Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten in zentralen Lagen hoher Standortgunst (hier u.a. auch die Nähe zur Altstadt und zum Bahnhof) wird der Flächenverbrauch in randlichen Ortslagen und damit u.a. auch das motorisierte Verkehrsaufkommen und damit wiederum u.a. der CO₂-Ausstoß verringert.</p>	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	<ul style="list-style-type: none"> Schaffung von Gebäuden und Räumen entsprechend des aktuellen Bedarfs u.a. für Wohnungen und gewerbliche Nutzungen; verbunden mit erheblicher Bodenwertsteigerung 	•• (positiv)	<p><u>Positive</u> Wirkung auf das Schutzgut. Kein Handlungsbedarf</p>	nicht erforderlich
Wasser	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	<ul style="list-style-type: none"> Eintrag von wassergefährdenden Stoffen. 	• / ••	<p>Während der Bauphase ist grundsätzlich darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen.</p> <p>Das Sanierungskonzept (Dr. Schleicher & Partner Ing.-Gesellschaft mbH, Gronau, 07.07.2017) ist grundsätzlich bei allen anstehenden Hoch- und Tiefbauarbeiten sowie bei der Anlage von Grünflächen auf den Flurstücken 565 u. 566 zu beachten. Im Zweifelsfall ist die Untere Boden-schutzbehörde rechtzeitig einzuschalten.</p>	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	<ul style="list-style-type: none"> Belastung des Vorfluters durch Beschleunigung des Wasserabflusses und geänderte Geschlebeführung 	•	<p>Schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, LWG NRW) sollen dabei grundsätzlich beachtet werden.</p>	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung mit daraus resultierender Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate 	•	<p>Die geplanten Pflanzflächen und die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von überwiegend 0,6 wirken sich positiv auf das Schutzgut aus. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.</p>	nicht erforderlich

Luft und Klima	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas 	<ul style="list-style-type: none"> •• (positiv) 	<p>Der vorliegende Bebauungsplan bereitet Maßnahmen der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB vor. Hierdurch wird u.a. eine verkehrsreduzierende und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung gefördert, die gleichzeitig auch ein wichtiger Baustein des Klimaschutzes ist. Denn mit der Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten in zentralen Lagen hoher Standortgunst (hier u.a. auch die Nähe zur Altstadt und zum Bahnhof) wird der Flächenverbrauch in randlichen Ortslagen und damit u.a. auch das motorisierte Verkehrsaufkommen und damit wiederum u.a. der CO₂-Ausstoß verringert. Kompakte Siedlungsstrukturen bedingen i. d. R. kürzere Wege u. a. zwischen Wohn- und Arbeitsstätten, zu zentralen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Der Anteil der Wege, die auch zu Fuß oder per Fahrrad zurückgelegt werden können, erhöht sich.</p> <p>Die geplanten Pflanzflächen und Einzelbäume werden sich positiv auf das Kleinklima auswirken.</p>	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas 	<ul style="list-style-type: none"> •• (positiv) 	wie vorstehend	nicht erforderlich
Pflanzen und Tiere	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere 	<ul style="list-style-type: none"> • 	<p>Aufgrund des durch die Alt-/Bestandbebauung gegebenen Versiegelungsgrads sowie durch die insgesamt eher geringe ökologische Wertigkeit des Plangebietes sind aufgrund der vorliegenden Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere zu erwarten.</p> <p>Zur Anreicherung der natürlichen Lebensräume werden Flächen mit Pflanzbindung festgesetzt.</p> <p>Davon abgesehen muss aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.</p>	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Verletzung oder Tötung geschützter Tierarten 	<ul style="list-style-type: none"> • 	<p>Im Genehmigungsverfahren zum Abbruch der baulichen Anlagen des ehemaligen Geberbetriebs Fritzen wurde ein Artenschutzgutachten erstellt. Darin wurden keine erheblichen Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange festgestellt.</p> <p>Aufgrund der Bestandssituation <u>nach</u> Abbruch der baulichen Anlagen und erfolgter Bodensanierung sowie angesichts der bestehenden Bebauung und Nutzung im Norden des Plangebietes ergaben sich für die</p>	nicht erforderlich

			vorliegende Planung keine Hinweise auf einen weiteren artenschutzrechtlichen Untersuchungsbedarf. Mit planbedingten erheblichen Auswirkungen auf Artenschutzbelange ist insgesamt nicht zu rechnen. Zur Anreicherung der natürlichen Lebensräume werden Flächen mit Pflanzbindung festgesetzt. Diese haben auch positive Auswirkungen auf artenschutzfachliche Belange.	
	○ Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten	•	wie vorstehend	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Nutzung	•	wie vorstehend	nicht erforderlich
Biologische Vielfalt	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut	-	-	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut	-	-	nicht erforderlich
Landschaft	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	•• (positiv)	Das bebaute Areal der ehemaligen Maschinenfabrik lag seit Jahren als Gewerbebrache still. Hierdurch war u.a. auch das Ortsbild erheblich beeinträchtigt. Mit der vorliegenden Planung wird die Neubebauung der Gewerbebrache und die damit einhergehende städtebauliche Aufwertung des Ortsteils planungsrechtlich vorbereitet. Durch angemessene Bauhöhenbeschränkungen und die Steuerung der zulässigen Flächenversiegelung sowie durch örtliche Bauvorschriften und Pflanzbindungen wird eine harmonische Integration des Plangebiet in das Ortsbild gefördert. Mit negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Erholungsraum ist nicht zu rechnen.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	•• (positiv)	wie vorstehend	nicht erforderlich
Kultur und Sachgüter	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ potentielle Beeinträchtigung von archäologischen Bodenfunden	•	Auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden nach § 15 Abs. 1 DSchG wird in den Planunter-	nicht erforderlich

			lagen hingewiesen (insbes. Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bauphase).	
	○ potentielle Beeinträchtigung bestehender Versorgungseinrichtungen	•	Es erfolgt im B-Plan ein Hinweis, dass auf vorhandene Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen ist damit Schäden und Unfälle vermieden werden können.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut	-	-	nicht erforderlich
Wechselwirkungen, kumulierende Auswirkungen, sonstige Belange	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	-	-	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	-	-	nicht erforderlich
Gesamtbeurteilung:		Kein weitergehender Kompensations- oder Handlungsbedarf		

Bewertung: ●●● sehr erheblich/ ●● erheblich/ ● wenig erheblich/ - nicht erheblich

10.4 Abwägung der Umweltbelange

Durch die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die tlw. potentiell erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sowohl während der Bauphase, als auch für die Betriebsphase auf ein wenig bis nicht erhebliches Maß vermindert werden. Weitere Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Insgesamt gehen die Umweltbelange nicht vor. In dieser Hinsicht wurde der planerische Ermessensbereich genutzt und in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen - z. B. Fortentwicklung zentraler bebauter Bereiche durch städtebauliche Neuordnung und angemessene bauliche Nachverdichtung - und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen - z.B. Berücksichtigung der Belange von Naturschutz sowie der Landespflege - entschieden.

Im vorliegenden Fall - Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² - sind entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Vorrangige Belange von Natur und Landschaft stehen der vorliegenden Planung insgesamt nicht entgegen. Dennoch nimmt die Stadt im Bebauungsplan Pflanzgebote auf, die sich positiv auf die Belange von Natur und Landschaft auswirken. Diese dienen der Durchgrünung und naturnahen Gestaltung des Plangebietes und fördern das Kleinklima.

Die erheblichen Auswirkungen auf den Menschen (Verkehrslärm) lassen sich durch angemessene Vermeidungsmaßnahmen auf ein nicht oder wenig erhebliches Maß reduzieren. Die vom den Lärmgutachter vorgeschlagenen Maßnahmen zur Minderung der erheblichen Auswirkungen durch Verkehrsimmissionen wurden in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Bei Einhaltung dieser Vorgaben sind innerhalb des Plangebietes keine erheblichen Auswirkungen durch Verkehrsimmissionen zu erwarten.

Mit erheblichen Gefährdungen durch Altlasten oder Kampfmittel ist in den untersuchten und sanierten Flächen des Plangebietes nicht zu rechnen.

Das Sanierungskonzept (Dr. Schleicher & Partner Ing.-Gesellschaft mbH, Gronau, 07.07.2017) ist grundsätzlich bei allen anstehenden Hoch- und Tiefbauarbeiten sowie bei der Anlage von Grünflächen auf den Flurstücken 565 u. 566 zu beachten. Im Zweifelsfall ist die Untere Bodenschutzbehörde rechtzeitig einzuschalten.

Soweit sich bei den Erdarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung des verunreinigten Bodens sicherzustellen.

Bezüglich Kampfmittel sind die kommenden Baumaßnahmen grundsätzlich mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen und das Bauordnungsamt der Stadt Coesfeld oder die Polizei zu verständigen. Die technischen Verwaltungsvorschriften für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen (www.im.nrw.de/sch/725.htm) sind zu beachten.

Weitere Details sind den genannten Fachgutachten zu entnehmen. Diese sind Anlage der Begründung.

11 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wurde bislang bereits intensiv baulich genutzt und die erforderlichen öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie die öffentlichen Verkehrsflächen bestehen bereits. Dementsprechend können die auf dem ehemaligen Fritzen- und Hamelmangelände geplanten neuen Gebäude an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Nach Angaben der Stadtwerke Coesfeld wird für die Versorgung des gesamten Areals mit Strom eine neue 10 kV-Umspannstation erforderlich. Daher sollte bezüglich der Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser frühzeitig mit der Planungsabteilung der Stadtwerke Coesfeld GmbH ein Gesamtkonzept abgestimmt werden.

Über das Plangebiet verläuft in einer Höhe von ca. 108 m ü. NHN (Südrand des Plangebietes) bis ca. 100 m ü. NHN (Nordrand des Plangebietes) eine Richtfunkstrecke der Vodafone GmbH. Zur Vermeidung erheblicher Funktionsbeeinträchtigungen der Richtfunkstrecke sind Bauvorhaben im Nahbereich der Richtfunkstrecke rechtzeitig mit der Vodafone GmbH abzustimmen.

Im Zuge von Tiefbauarbeiten soll darauf geachtet werden, dass vorhandene Versorgungsanlagen nicht beschädigt werden. Im Bedarfsfall sind die Versorgungsträger rechtzeitig um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung der Stadt Coesfeld. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist die Stadt Coesfeld.

Die im Plan ausgewiesene private Verkehrsfläche wurde am westlichen Ende so ausgebildet, dass ein für 3-achsige Müllfahrzeuge hinreichender Wendehammer entsteht. Ferner wurden in dem Bereich auch Flächen für einen Müllbehälterstandort gekennzeichnet. Dort wo eine ordnungsgemäße Zu- und Abfahrt für 3-achsige Müllfahrzeuge nicht möglich ist, sind die Müllbehälter am Tage der Abholung an von Müllfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen abzustellen.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind Zugänge und Zufahrten zum Grundstück und zu dem Bauvorhaben, sowie Drehleiteraufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gemäß den gesetzlichen Bestimmungen (Bauordnung etc.) einzuhalten. Eine Rettung der Menschen sowie eine wirksame Brandbekämpfung muss für die Feuerwehr möglich sein (2 Rettungsweg).

Sollte in Gebäuden ein erforderlicher zweiter Rettungsweg gem. § 33 BauO NRW 2018 über Leitern der Feuerwehr erfolgen, so sind hierzu Zufahrten und Aufstellflächen (§ 5 BauO

NRW) für die Drehleiter erforderlich. Die genaue Lage ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu bestimmen.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten. Nach aktuellem Erkenntnisstand kann für das Plangebiet derzeit kein hinreichendes Löschwasserdargebot aus der Trinkwasserleitung bereitgestellt werden. Das erforderliche Löschwasserdargebot ist daher über eine private Löschwasserbevorratung mit einem Löschwasservolumen von mind. 200 m³ (z. B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230) sicherzustellen. Im Plan wurde daher eine Versorgungsfläche für einen Löschwasserbehälter gekennzeichnet. An der Löschwasserentnahmestelle ist für die Feuerwehr eine befestigte Fläche zum Aufstellen des Löschfahrzeuges vorzusehen. Eine frostsichere Entnahme über einen LW-Sauganschluss nach DIN 14 244 oder Ansaugschacht muss gewährleistet sein. Die Zufahrt und die Fläche müssen für Fahrzeuge mit einer Achslast von mind. 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahrbar sein.

Das Merkblatt „Empfehlung zur Erstellung einer Löschwasserversorgung“ der Feuerwehr Coesfeld ist zu berücksichtigen.

12 Belange der Denkmalpflege, Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 15 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) meldepflichtig und müssen der Stadt Coesfeld (Untere Denkmalbehörde) und dem Landschaftsverband Westfalen Lippe (Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, der Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte. Auf die weiteren Verpflichtungen nach §§ 16 und 17 DSchG wird verwiesen.

13 Planungs- und Erschließungskosten

Die Kosten dieses Bauleitplanverfahrens werden überwiegend vom Investor und, für den Bereich des Bestandsgebiets beidseitig der „Fabrikgasse“, von der Stadt Coesfeld getragen. Der Stadt entstehen dementsprechend anteilige Planungs- und Gutachterkosten. Die Stadt Coesfeld wird mit dem Investor einen Städtebaulichen Vertrag abschließen, der u.a. die Kostenverteilung regelt.

14 Bodenordnung

Aufgrund der Grundbesitzverhältnisse werden keine bodenordnenden Maßnahmen (z.B. Umlegung gemäß § 45 BauGB) erforderlich.

15 Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe	Anteil
Urbanes Gebiet 1 - MU 1 (Nord u. Süd)	1.647 m ²	13,0 %
Urbanes Gebiet 2 - MU 2	1.092 m ²	9,0 %
Urbanes Gebiet 3 - MU 3	666 m ²	5,0 %
Urbanes Gebiet 4 - MU 4 davon 130 m ² Flächen mit Pflanzbindung u. 61 m ² Flächen für Stellplätze	1.701 m ²	13,5 %
Urbanes Gebiet 5 - MU 5 davon 59 m ² Flächen mit Pflanzbindung u. 623 m ² Flächen für Stellplätze	1.383 m ²	11,0 %
Urbanes Gebiet 6 - MU 6	3.477 m ²	27,0 %
Urbanes Gebiet 7 - MU 7 davon 86 m ² Flächen mit Pflanzbindung	1.841 m ²	15,0 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche „Fabrikgasse“	143 m ²	1,1 %

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - öffentlich: Fuß- und Radweg „Fabrikgasse“	22 m ²	0,2 %
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - privat:	470 m ²	4,0 %
Flächen für Versorgungsanlagen „Müllstation“	28 m ²	0,2 %
Flächen für Versorgungsanlagen „Löschwasserentnahmestelle“	119 m ²	1,0 %
Fläche insgesamt	12.589 m²	100 %

Städtebauliche Werte MU 1:
 $1.647 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,6 = 988 \text{ m}^2 \text{ max. zul. Grundfläche}$

Städtebauliche Werte MU 2:
 $1.092 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 1,0 = 1.092 \text{ m}^2 \text{ max. zul. Grundfläche}$

Städtebauliche Werte MU 3:
 $666 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 1,0 = 666 \text{ m}^2 \text{ max. zul. Grundfläche}$

Städtebauliche Werte MU 4:
 $1.701 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,6 = 1.021 \text{ m}^2 \text{ max. zul. Grundfläche}$

Städtebauliche Werte MU 5:
 $1.383 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,6 = 830 \text{ m}^2 \text{ max. zul. Grundfläche}$

Städtebauliche Werte MU 6:
 $3.447 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,6 = 2.068 \text{ m}^2 \text{ max. zul. Grundfläche}$

Städtebauliche Werte MU 7:
 $1.841 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,6 = 1.105 \text{ m}^2 \text{ max. zul. Grundfläche}$