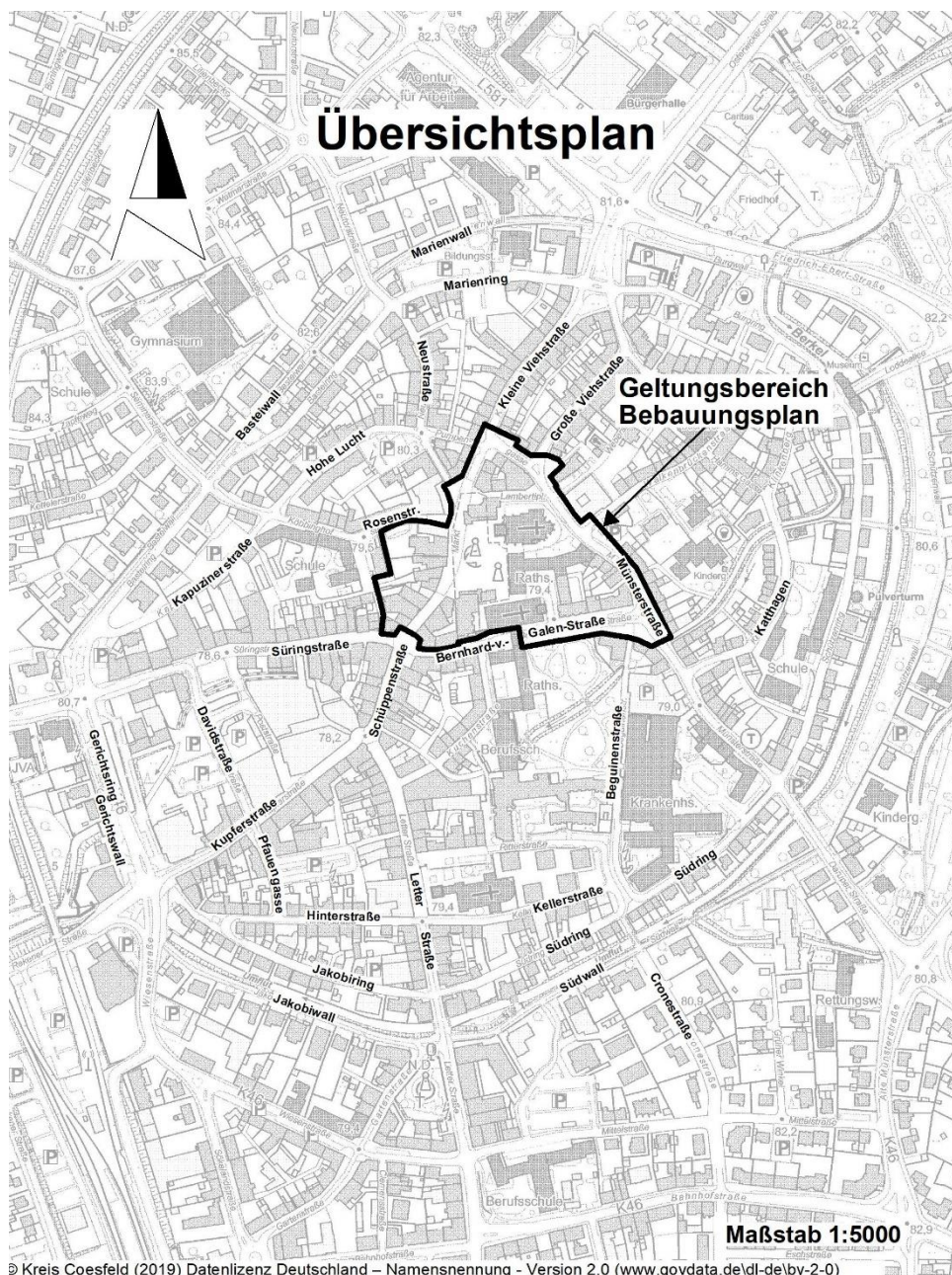


Stadt Coesfeld  
Begründung Bebauungsplan Nr. 150/4 „Innenstadt – Bereich Marktplatz“



**Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 150/4  
„Innenstadt – Bereich Marktplatz“**



## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	1
2.	Planungsanlass und Zielsetzung .....	3
3.	Planverfahren .....	5
4.	Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen .....	6
5.	Derzeitige Situation .....	8
6.	Städtebauliche Konzeption .....	13
7.	Festsetzungen .....	14
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
7.1.1	Urbane Gebiete .....	14
7.1.2	Kerngebiet .....	18
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	20
7.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit .....	20
7.2.2	Grundflächenzahl .....	20
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	22
7.4	Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern .....	25
8.	Erschließung, Verkehrliche Auswirkungen der Planung .....	28
8.1	Anbindung an das Straßennetz .....	28
8.2	Ruhender Verkehr .....	28
8.3	Rad- und Fußwegenetz .....	29
8.4	Öffentlicher Personennahverkehr .....	29
9.	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung .....	29
10.	Altlasten und Kampfmittelvorkommen .....	31
11.	Umweltbelange .....	32
11.1	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt .....	32
11.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	34

11.3	Schutzgut Boden / Fläche .....	35
11.4	Schutzgut Wasser .....	35
11.5	Schutzgut Luft und Klima .....	36
11.6	Schutzgut Landschaft.....	37
11.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....	37
11.8	Mögliche Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen .....	38
11.9	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern .....	39
12.	Flächenbilanz.....	39
13.	Sonstige Belange / Hinweise .....	40
14.	Gutachten, Fachbeiträge .....	43

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 150/4 „Innenstadt – Bereich Marktplatz“ befindet sich im Bereich des Marktplatzes im Zentrum der Coesfelder Innenstadt. Das Plangebiet ist begrenzt

- im Osten durch die östliche Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen Münsterstraße und Pumpengasse,
- im Süden durch die öffentlichen Verkehrsflächen Bernhard-von-Galen Straße und Süringstraße (Abschnitt bis Rosenstraße),
- im Westen durch die südöstliche Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen Rosenstraße und Neustraße sowie die östliche Grenze der Grundstücke Rosenstraße 7/9 (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 29, Flurstück 76) und Kleine Viehstraße 1/3 und 5 (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 30, Flurstücke 63 und 64),
- im Norden durch die Kreuzung der öffentlichen Verkehrsflächen Kleine Viehstraße und Pumpengasse.

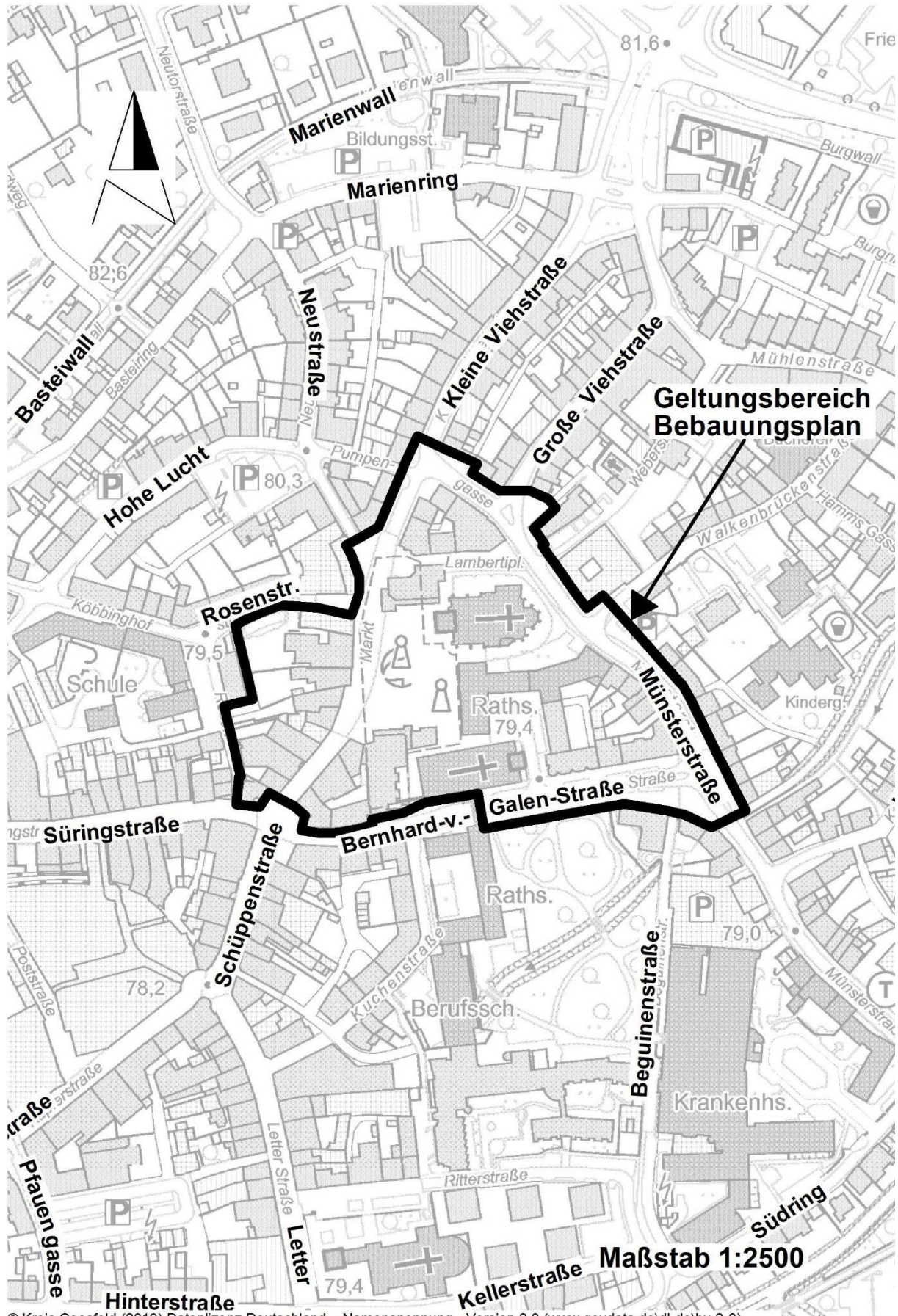
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 150/4 umfasst folgende Grundstücke: Gemarkung Coesfeld-Stadt,

- Flur 25, Flurstück 346,
- Flur 26, Flurstück 117 sowie Teilbereiche der Flurstücke 43, 67, 128,
- Flur 27, Flurstück 226
- Flur 29, Flurstücke 73, 74, 75, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83 sowie ein Teilbereich der Flurstücke 71 und 72,
- Flur 30, Flurstücke 31, 32, 33, 34, 35, 37, 44, 47, 48, 50, 52, 53, 58, 60, 109, 114, 115, 116, 119, 149, 165, 173, 174, 178, 182, 184, 185, 190, 191, 211, 212, 213, 222, 224, 225 sowie ein Teilbereich der Flurstücke 192, 193, 194 und 195.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 150/4 „Innenstadt – Bereich Marktplatz“ wird aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ersichtlich.



Übersichtsplan (ohne Maßstab)



## **2. Planungsanlass und Zielsetzung**

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 150/4 „Innenstadt – Bereich Marktplatz“ ist aufgrund unterschiedlicher städtebaulicher Gründe erforderlich. Im Folgenden werden diese Gründe bzw. der Planungsanlass sowie die damit einhergehenden Ziele dargelegt.

### **2.1 Planungsrechtliche Erforderlichkeit**

Das Planungsgebiet des B-Plans Nr. 150/4 liegt im räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 2 „Neuordnung der Innenstadt“ aus dem Jahr 1982 (inkl. 1. Änderung aus dem Jahr 1997). Nach rechtlicher Überprüfung des B-Plans Nr. 2 wurden Mängel festgestellt, die zu dessen Unwirksamkeit führen.

So stellte das OVG NRW im Urteil vom 26.06.2014 (7 D 68/12.NE) fest, dass die 7. Änderung des B-Plans Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“ der Stadt Coesfeld unwirksam ist. Das OVG NRW führt zur Begründung aus, dass der Bebauungsplan eine Kerngebietsfestsetzung enthalte, die generell Wohnnutzungen in allen Gebäuden und Geschossen im Plangebiet des Änderungsbebauungsplans zulasse. Für eine solche Festsetzung fehle es an der erforderlichen Rechtsgrundlage. Gebiete, in denen allgemein und nahezu überall gewohnt werden könne, seien keine Kerngebiete im Sinne von § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Gegenstand des Verfahrens des OVG NRW war die 7. Änderung des B-Plans Nr. 5 und nicht der B-Plan Nr. 2. Jedoch leidet auch der B-Plan Nr. 2 „Neuordnung der Innenstadt“ an dem gleichen Mangel (siehe Festsetzung Nr. 1 f 4.) wie die 7. Änderung des B-Plans Nr. 5 – worauf das OVG NRW in dem Urteil allerdings nicht eingegangen ist. Damit ist der B-Plan Nr. 2 (inkl. seiner Änderung) als unwirksam einzustufen.

Aufgrund der festgestellten Unwirksamkeit des B-Plans Nr. 2 ist die Aufstellung des B-Plans Nr. 150/4 „Innenstadt – Bereich Marktplatz“ erforderlich. Denn der Rat einer Gemeinde ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gehalten, einen durch einen unwirksamen Bebauungsplan gesetzten Rechtsschein durch Aufhebung des Bebauungsplans, durch Aufstellung eines neuen Bebauungsplans oder durch Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB zu beseitigen.

Der Entschluss zur Aufstellung des B-Plans Nr. 150/4 fußt auf einer umfassenden Bestandserfassung der Nutzungen im Plangebiet und dem informellen Nutzungskonzept für die Innenstadt von Coesfeld. Das informelle Nutzungskonzept ist ein übergeordnetes Leitbild für die zukünftigen, aufeinander abzustimmenden Nutzungsfestlegungen je Quartier / Block in der Innenstadt (Art der baulichen Nutzung). Am 07.07.2016 wurde dieses informelle Nutzungskonzept für die Innenstadt von Coesfeld dem Rat vorgestellt (siehe Vorlage Nr. 128/2016). Auf Basis des im Jahr 2018 aktualisierten Nutzungskonzeptes (siehe Vorlage Nr. 167/2018 vom 27.07.2018) wurde entschieden, wo räumlich und wann zeitlich neue B-Pläne in der Coesfelder Innenstadt aufgestellt oder welche B-Pläne aufgehoben werden sollen.

Nur eine Aufhebung des bestehenden B-Plans Nr. 2 – anstatt der Aufstellung eines neuen B-Plans – ist hier nicht sinnvoll, da nur mit Aufstellung eines neuen B-Plans eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes, im Sinne des Rates der Stadt Coesfeld, gesichert werden kann.

## **2.2 Fortentwicklung des Plangebietes unter Berücksichtigung der heutigen Gegebenheiten und Zielvorstellungen sowie der Erhalt des zentralen Versorgungsbereiches**

Die Festsetzungen des alten B-Plans Nr. 2 (inkl. seiner Änderung) entsprechen nicht mehr der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes der Stadt Coesfeld. Eine Anpassung der Festsetzung unter Berücksichtigung der heutigen Verhältnisse (Bestandsbebauung etc.) im Plangebiet ist deshalb erforderlich. So sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans Festsetzungen getroffen werden, die der Fortentwicklung des Plangebietes unter Berücksichtigung der heutigen Gegebenheiten und Zielvorstellungen dient.

Des Weiteren sollen die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans Nr. 150/4 „Innenstadt – Bereich Marktplatz“ einen Beitrag zur Innenentwicklung von Coesfeld leisten und im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zum Erhalt des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Coesfeld beitragen. Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Coesfeld (am 14.04.2011 vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossen) liegt das Plangebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Coesfeld.

### 3. Planverfahren

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

- Der B-Plan Nr. 150/4 liegt im Zentrum der Coesfelder Innenstadt und trägt als B-Plan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung von Coesfeld bei, da dieser im Plangebiet eine Erhöhung der Bebauungsdichte im Vergleich zur Bestandsbebauung ermöglicht.
- Aufgrund der Gesamtgröße des Plangebietes von ca. 28.660 qm und einer dem Plankonzept zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (rund 14.273 m<sup>2</sup>) erfüllt der B-Plan Nr. 150/4 die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- Nach § 13a BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht im Rahmen des B-Plans Nr. 150/4 nicht (es liegen keine Anhaltspunkte für die Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 des UVPG vor).

Nach Prüfung der rechtlichen Voraussetzungen wird das vorliegende Bauleitplanverfahren zum B-Plan Nr. 150/4 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB durchgeführt.

Damit gelten für die Aufstellung des B-Plans Nr. 150/4 die Regelungen für beschleunigte Verfahren nach 13a (2) BauGB. Somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Hiernach ist u.a. die Durchführung einer Umweltprüfung für den B-Plan entbehrlich. Weiterhin kann auf eine



frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB und 4 (1) BauGB verzichtet werden. Im Rahmen dieses Verfahrens soll auf die frühzeitige Beteiligung jedoch nicht verzichtet werden, um sicherzustellen, dass alle Anregungen frühzeitig (noch vor der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB) in die Planung integriert werden. Auch gelten hier gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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

### **Regionalplan**

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

### **Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld aus dem Jahr 1975 wurde im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 150/4 im Rahmen der 81. Flächennutzungsplanänderung angepasst. Der Feststellungsbeschluss zur 81. FNP-Änderung wurde am 22.02.2018 vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossen. Nach ihrer Genehmigung durch die Bezirksregierung Münster hat die 81. FNP-Änderung (durch ihre Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Coesfeld) am 07.06.2018 Rechtskraft erlangt.

Im FNP der Stadt Coesfeld wird das Coesfelder Rathaus (Grundstücke Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 30, Flurstücke 44, 53, 109) als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung dargestellt. Der B-Plan Nr. 150/4 sieht hier die Festsetzung eines Kerngebietes vor, so dass der FNP nach Rechtskraft des B - Plans Nr. 150/4 im Rahmen einer Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen ist.

### **Bebauungspläne**

Im Plangebiet des B-Plans Nr. 150/4 „Innenstadt – Bereich Marktplatz“ befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 2 „Neuordnung der Innenstadt“ aus dem Jahr 1982 und seiner 1. Änderung (Rechtskraft am 23.11.1997).

Nach rechtlicher Überprüfung wurden der B-Plan Nr. 2 als unwirksam erkannt (Erläuterung siehe Kap. 2). Alle textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des bestehenden B-Plans Nr. 2 und seiner 1. Änderung können während der Dienststunden im Planungsamt der Stadtverwaltung Coesfeld eingesehen werden (Markt 8, Fachbereich 60, aktueller Ansprechpartner Herr Richter / Raum 308).

### **Gestaltungssatzung**

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

### **Landschaftsplan**

Der B-Plan Nr. 150/4 „Innenstadt – Bereich Marktplatz“ liegt in seinen Abgrenzungen nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

### **Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche**

Von der Planung im Rahmen des B-Plans Nr. 150/4 „Innenstadt – Bereich Marktplatz“ sind keine der in § 20 (2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgeführten Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturpark, Naturdenkmal oder geschützter Landschaftsbestandteile) berührt. Ebenso werden Natura 2000 Gebiete – Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete – von der Planung nicht beeinträchtigt. Des Weiteren liegen keine Wasserschutzgebiete im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 150/4.

## **5. Derzeitige Situation**

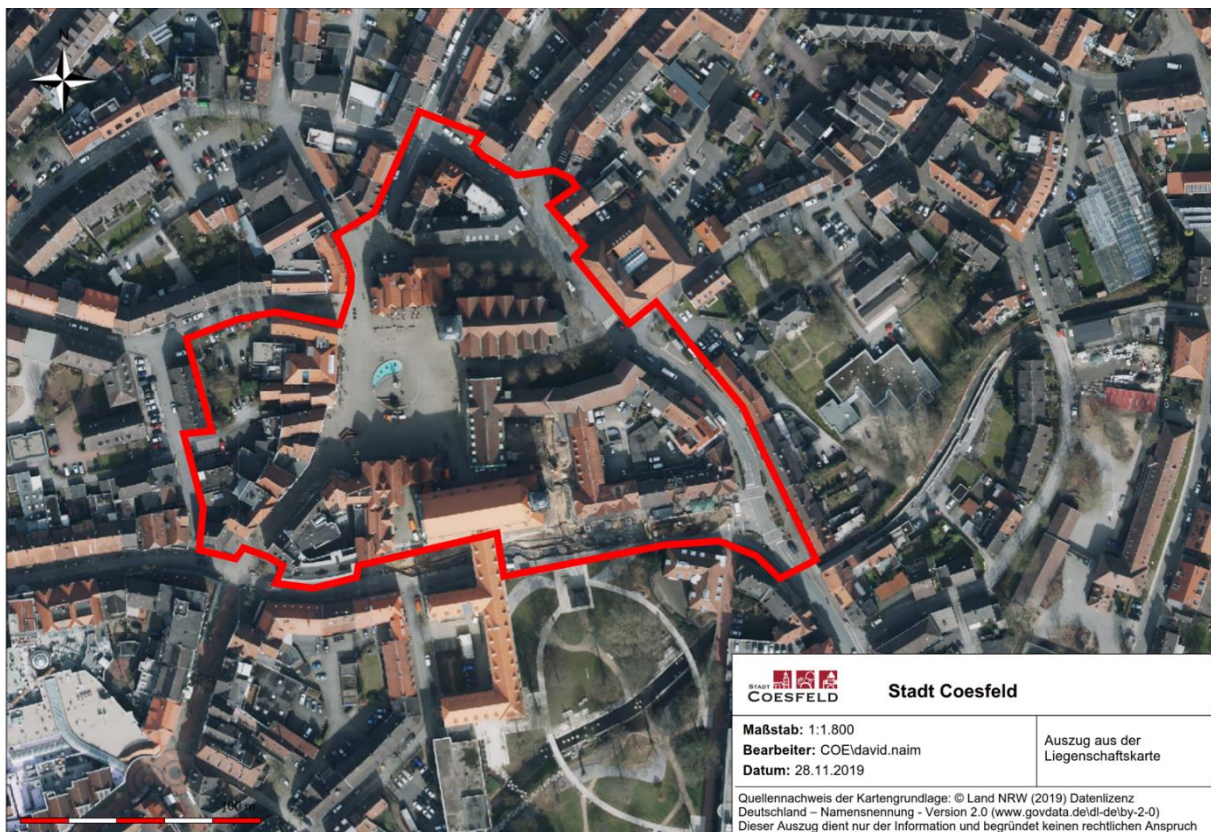
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine umfassende Bestandsaufnahme durchgeführt: Die Erfassung der Nutzungen im Plangebiet erfolgte durch mehrere Ortsbegehungen und mittels Auswertung von Bauakten bzw. Baugenehmigungen. Dabei wurden die Gebäude nicht von innen begutachtet, sondern die Nutzungen von außen mit Hilfe von Klingelschildern etc. ermittelt oder die Nutzungen mittels der Bauakten bzw. Baugenehmigungen bestimmt. Neben den Gebäuden wurden auch die anderweitigen Nutzungen (wie z.B. der Marktplatz) im Plangebiet erfasst.

Weiterhin wurden die Gebäude und das Gelände innerhalb des Plangebietes von einem öffentlich bestellten Vermesser eingemessen, um die tatsächliche vorhandene Bestandsbebauung zu erfassen. Diese Höhenaufnahme (vom 29.11.2018, Urheber: öffentlich best. Vermessungsingenieur Wolfgang Bodem) ist als Anlage beigefügt.

Mit Hilfe dieser Bestandserfassung war es möglich, einen B-Plan zu entwickeln, der die Nutzungen im Bestand berücksichtigt. Das heißt jedoch nicht, dass der neue B-Plan Nr. 150/4 den Bestand nur wiedergibt und sichert. Er macht auch Zielaussagen und Festsetzungen dazu, wie sich das Plangebiet (u.a. die Art und das Maß der baulichen Nutzung) zukünftig entwickeln soll – unter Berücksichtigung des Bestands.

Zusammenfassend lässt sich die derzeitige Situation im Plangebiet wie folgt beschreiben. Die Grundstücke im Plangebiet sind heute mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen nahezu vollständig bebaut (siehe Abb. 2, Luftbild Plangebiet).

Abbildung 2: Luftbild Plangebiet (Abgrenzung B-Plan Nr. 150/4 siehe rote Linie)



## Nutzungen im Plangebiet

Im Zentrum des Plangebietes, innerhalb der Fußgängerzone, befindet sich der Coesfelder Marktplatz. In dessen Mitte sind ein Brunnen und mehrere Skulpturen platziert, die zum Verweilen einladen sollen. Direkt am Marktplatz befinden sich u.a. die Lambertikirche, die Evangelische Kirche und das viergeschossige, denkmalgeschützte Rathausgebäude, das zum kerngebietstypischen Gepräge dieses Bereiches beiträgt.

Am Marktplatz sind zudem Gastronomiebetriebe (wie z.B. Café Extrablatt, San Remo) angesiedelt, die mit ihrer Außengastronomie zur Belebung des Platzes beitragen. Insgesamt sind die Erdgeschosslagen am Marktplatz (Schüppenstraße, Markt) überwiegend von kleinflächigen<sup>1</sup> Einzelhandelsbetrieben sowie Geschäfts- / Büronutzungen und vereinzelt von nicht störenden Gewerbebetrieben geprägt. Wohnungen sind im Bereich des Marktplatzes lediglich vereinzelt in den Obergeschossen vorhanden, so dass hier insgesamt von einer kerngebietstypischen Nutzungsstruktur ausgegangen werden kann.

<sup>1</sup> Aktuell kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit mehr als 800qm Verkaufsfläche im Plangebiet vorhanden.

Aufgrund der im Rahmen der Bestandserfassung ermittelten vorhandenen Nutzungsstruktur (Wohnnutzung ist hier nur untergeordnet vorhanden) wurde entschieden, dass anknüpfend an das informelle Nutzungskonzept der Stadt Coesfeld der überwiegende Teil des Plangebietes als Kerngebiet entwickelt werden soll (näheres siehe Kap. 7.1.2).

Die Bestandserfassung hat weiterhin ergeben, dass im südöstlichen Plangebiet – Grundstücke im Kreuzungsbereich Münsterstraße / Bernhard-von-Galen-Straße (Münsterstraße 12, 14a, 16 sowie Bernhard-von-Galen-Straße 23a, 27, 31, 35) – in den Obergeschossen überwiegend gewohnt wird. Auf Basis der Bestandserfassung wurde entschieden, hier ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO zu entwickeln (näheres siehe Kap. 7.1.1).

### **Überbaubare Grundfläche / Bauweise**

Die meisten Grundstücke im Plangebiet weisen, wie es in Innenstädten üblich ist, eine hohe Bebauungsdichte mit einem hohen Versiegelungsgrad auf (häufig liegt eine 100 prozentige Versiegelung der Grundstücke vor). Die bestehenden Gebäude sind, mit Ausnahme weniger Gebäude (Lambertikirche und Evangelische Kirche), in geschlossener Bauweise errichtet worden, um eine innenstadttypische bauliche Verdichtung zu erreichen.

### **Geschossigkeit**

Die Anzahl der Geschosse von den Gebäuden im Plangebiet sind in den unterschiedlichen Straßenzügen des Plangebietes differenziert ausgeprägt. Die Mehrzahl der Straßen im Plangebiet ist überwiegend von einer dreigeschossigen Bebauung (drei Geschosse plus ein Dachgeschoss) geprägt. Zu diesen Straßen gehören: die Bernhard-v.-Galen-Straße, der Markt, ein Teilbereich der Schüppenstraße (Nr. 2 bis 8), ein Teilbereich am Lambertiplatz (Nr. 3, 7), ein Teilbereich an der Kleinen Viehstraße (Nr. 4, 6, 8) und ein Teilbereich an der Münsterstraße (Nr. 10).



Abbildung 3: Beispielfotos dreigeschossige Bestandsbebauung

Bernhard-von-Galen Straße 7 a,b



Markt 18



Lambertiplatz 3/7



Schüppenstraße 6



Quelle: Eigene Aufnahmen, Stadt Coesfeld

Es gibt jedoch auch einige Teilbereiche im Plangebiet, die von einer zweigeschossigen Bebauung (zwei Geschosse plus ein Dachgeschoss) geprägt werden. Zu diesen Teilbereichen gehören: ein Teilbereich der Schüppenstraße (Nr. 1 bis 5, 10), ein Teilbereich am Markt (Nr. 1 bis 3), ein Teilbereich der Kleinen Viehstraße (Nr. 8), ein Teilbereich am Lambertiplatz (Nr. 1), ein Teilbereich an der Münsterstraße (Nr. 12 bis 18). Weiterhin ist an der Schüppenstraße 2 (Einzelhandelsbetrieb „vom FASS“) eine eingeschossige Bebauung vorhanden.

#### Abbildung 4: Beispielfotos zweigeschossige Bestandsbebauung

Schuppenstraße 10



Kleine Viehstraße 8



Lambertiplatz 2



Markt 1



Quelle: Eigene Aufnahmen, Stadt Coesfeld

#### **Gebäudehöhen**

Um sicherzustellen, dass die tatsächlich vorliegenden Gebäudehöhen Berücksichtigung finden, wurden die Höhen der Bestandsgebäude (First- / Traufhöhen sowie bei Flachdächern die Oberkante der Gebäudehöhe) im Plangebiet durch einen öffentlich-bestellten Vermesser bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in Metern ermittelt und in einem Höhenplan dargestellt (dieser Höhenplan ist als Anlage beigefügt).

#### **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (am 14.04.2011 vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossen) innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Coesfeld.

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (siehe S. 96 ff.) gehört der Teil des Plangebietes (Bereich der Fußgängerzone entlang Marktplatz, Schuppenstraße), welcher als Kerngebiet festgesetzt ist, zur Hauptlage des Einzelhandels und wird als Kernbereich des Einzelhandels, als primärer Positivraum für großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel ausgewiesen.

Der Bereich, der im B-Plan Nr. 150/4 als Urbanes Gebiet festgesetzt ist (im südöstlichen Plangebiet entlang der Bernhard-von-Galen-Straße und der Münsterstraße, siehe Planzeichnung), wird gemäß Fortschreibung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2011 (siehe S. 96 ff.) als funktionaler Ergänzungsbereich des Einzelhandels, innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, ausgewiesen. Dieser funktionale Ergänzungsbereich sollte auch zukünftig die Funktionen des Innenstadtzentrums mit unterschiedlichen mittelzentralen Nutzungen (z.B. medizinische Versorgung, Freizeit und Kultur, öffentliche Einrichtungen) ergänzen. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sollte hier zum Schutz des Kernbereichs Einzelhandel, des Ergänzungsbereichs Einzelhandel sowie des Ergänzungsbereichs Fachmarktstandort zukünftig vermieden werden (vgl. Fortschreibung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld, 2011, S. 98).

## **6. Städtebauliche Konzeption**

Im Folgenden wird die städtebauliche Konzeption vorgestellt, die zusammen mit den in Kapitel 2 beschriebenen städtebaulichen Zielen der Planung des Bebauungsplans Nr. 150/4 zugrunde liegt.

Grundsätzliche städtebauliche Leitvorstellung ist es die bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet planungsrechtlich abzusichern, um das Plangebiet als qualitätsvollen Stadtraum in seiner historisch gewachsenen Struktur zu sichern. Gleichzeitig soll das Plangebiet, unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Strukturen, im Sinne des Rates der Stadt Coesfeld weiterentwickelt werden.

So sollen im Plangebiet ausreichend Möglichkeiten zur baulichen Verdichtung geschaffen werden, um die Innenentwicklung von Coesfeld zu fördern und u.a. einen Beitrag zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu leisten. Gleichzeitig soll die bauliche Verdichtung im Plangebiet in einem verträglichen Maß gesteuert werden, um weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Auch sollen die Festsetzungen des B-Plans Nr. 150/4 dazu beitragen, dass der Zentrale Versorgungsbereich von Coesfeld gesichert wird. Eine Entwicklung des Plangebietes, insbesondere der Fußgängerzone als Hauptlage des Einzelhandels, zu einem „reinen“ Wohnstandort soll verhindert werden, um die Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu erhalten und eine Verödung und trading-down-Effekte im Plangebiet zu vermeiden.

Die städtebauliche Konzeption (wie z.B. Festsetzungen von Baugrenzen / Baulinien etc.), die dem alten B-Plan Nr. 2 (inkl. Änderung) zugrunde liegt wird, aufgegriffen und unter Berücksichtigung der heutigen Gegebenheiten und Zielvorstellungen angepasst. Einheitliche Regelungen in den jeweiligen Straßenzügen sollen dazu beitragen, dass sich Bauvorhaben in die vorhandenen Bebauungsstrukturen einfügen und ein harmonisches Ortsbild entsteht bzw. erhalten wird.

## **7. Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

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

#### **7.1.1 Urbane Gebiete**

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurde eine ausführliche Bestandsaufnahme der Nutzungen im Plangebiet durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass die vorhandene Nutzungsstruktur es erfordert in einem Teilbereich (im südöstlichen Plangebiet entlang der Bernhard-von-Galen-Straße und der Münsterstraße, siehe Planzeichnung) des Plangebietes ein Urbanes Gebiet (gem. § 6a BauNVO) festzusetzen, um die bestehende Nutzungsstruktur planungsrechtlich zu sichern und gleichzeitig diesen Teilbereich entsprechend als Urbanes Gebiet zu entwickeln.

Gemäß § 6a (1) BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Nach dem alten B-Plan Nr. 2 (inkl. seiner 1. Änderung) sind in dem Bereich, der im Rahmen des B-Plans Nr. 150/4 als Urbanes Gebiet ausgewiesen wird, noch Kerngebiete festgesetzt. Die Festsetzung eines Kerngebietes ist jedoch nicht möglich, wenn

- die allgemeine Wohnnutzung gleichberechtigt neben den zentralen Funktionen und Einrichtungen dienenden Nutzungen in allen Gebäuden aller Teilgebiete des gesamten Gebiets steht;

- bei zulässiger mehrgeschossiger Bebauung in der Mehrheit der Geschosse gewohnt wird.<sup>2</sup>

Nach Auswertung der Bestandsaufnahme wurde festgestellt, dass die Wohnnutzung in diesem Bereich, der im Rahmen dieses B-Plans Nr. 150/4 als Urbanes Gebiet festgesetzt wird, zu stark vertreten ist, als dass man noch ein Kerngebiet festlegen kann.

Der B-Plan Nr. 150/4 sieht entsprechend für einen Teilbereich (im südöstlichen Plangebiet im Bereich der Kreuzung Münsterstraße / Bernhard-von-Galen-Straße, siehe Planzeichnung) die Festsetzung von Urbanen Gebieten vor und enthält folgende textliche Festsetzungen:

*1.1 Urbanes Gebiet (MU)*

*1.1.1 In den festgesetzten Urbanen Gebieten sind die gem. § 6a (3) Nr. 1 u. 2 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) unzulässig.*

*1.1.2 In den festgesetzten Urbanen Gebieten sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Unterart „Bordelle“ sowie „bordellartige Betriebe“ unzulässig.*

*1.1.3 In den festgesetzten Urbanen Gebieten ist in den Gebäuden (oder anderen baulichen Anlagen), die an die Bernhard-von-Galen Straße angrenzen, im Erdgeschoss in den öffentlichen Straßen zugewandten Gebäudeteilen jegliche Wohnnutzung unzulässig.*

### Begründung Ausschluss von Tankstellen im Urbanen Gebiet

Tankstellen können nach ihrer baulichen Struktur und ihrem regelmäßigen Außenauftritt nicht zu der gewünschten Sicherung im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellung beitragen. Der Verkehr, den Tankstellen gewollter Maßen anziehen, steht mit den bestehenden Nutzungen in Konflikt. Typischer Weise große Reklametafeln und Tafeln zum Benzinpreisausweis würden sich nicht in die bestehenden Baustrukturen einfügen und das Stadtbild in dieser Innenstadtlage stören. Durch den Ausschluss wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet. Im Gemeindegebiet finden sich ausreichende andere Möglichkeiten für eine Tankstellenansiedlung. Das Interesse von möglichen Eigentümern, ggf. Tankstellen an diesem Standort ansiedeln zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen.

---

<sup>2</sup> Beispiele: Unwirksam ist eine Festsetzung, wenn bei zulässiger viergeschossiger Bebauung ab dem ersten Obergeschoss allgemein und überall Wohnen zulässig ist, OVG NRW, Urteil vom 13.11.2009, Az. 10 D 87/07.NE. Vgl. hierzu auch das die Stadt Coesfeld betreffende Urteil des OVG NRW vom 26.06.2014.



### Begründung Ausschluss von Vergnügungsstätten im Urbanen Gebiet

Vergnügungsstätten haben durch die von ihnen verursachten Immissionen und Folgeprozesse (trading-down-Effekte<sup>3</sup>, Lärmbelästigung, Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes z.B. durch auffallende Reklame) eine städtebauliche Relevanz. Typische Vergnügungsstätten sind Nachtbars, Tanzbars, Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, Video-Kabinen, Diskotheken, Spielhallen, Wettbüros, Spielcasinos oder Swingerclubs.

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

Generell ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Stadt Coesfeld, trotz dessen Ausschluss an diesem Standort, weiterhin möglich. Das Interesse von möglichen Eigentümern, ggf. Vergnügungsstätten an diesem Standort ansiedeln zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen.

### Begründung Ausschluss von sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben der Unterart „Bordelle“ sowie „bordellartige Betriebe“

In den festgesetzten Urbanen Gebieten und Kerngebieten (siehe Kap. 7.1.2) sind bordellartige Betriebe sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Unterart „Bordelle“ unzulässig<sup>4</sup>. Hiermit soll ein „trading-down-Effekt“ und eine mögliche Verödung des Plangebietes sowie der Coesfelder Innenstadt vermieden werden. Gleichzeitig ist der Ausschluss dieser Betriebe hier notwendig, um eine mit dem Charakter des Plangebiets vereinbare Nutzungsstruktur als Teil der Coesfelder Innenstadt

---

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

<sup>4</sup> Rechtsgrundlage hierfür bildet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO.

zu sichern. Zudem soll hiermit ein Beitrag zur Sicherung des Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Coesfeld geleistet und mögliche negative Auswirkungen auf die Handelslagen in der Innenstadt vermieden werden.

Generell ist die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben der Unterart „Bordelle“ sowie von „bordellartigen Betrieben“ in der Stadt Coesfeld, trotz dessen Ausschluss an diesem Standort weiterhin möglich. Das Interesse von möglichen Eigentümern, ggf. entsprechende Betriebe an diesem Standort ansiedeln zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen.

Begründung Ausschluss von Wohnnutzung im Erdgeschoss in den festgesetzten Urbanen Gebieten in den Gebäuden (oder anderen baulichen Anlagen), die an die Bernhard-von-Galen Straße angrenzen

Innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebieten ist in Gebäuden (oder anderen baulichen Anlagen), die an die Bernhard-von-Galen Straße angrenzen, im Erdgeschoss in den öffentlichen Straßen zugewandten Gebäudeteilen eine Wohnnutzung unzulässig. Mit dieser Festsetzung soll die in diesen zentralen Bereichen der Innenstadt gewachsene Nutzungsstruktur (aktuell durch Schank- und Speisewirtschaften geprägt, keine Wohnnutzung im Erdgeschoss vorhanden) erhalten werden und eine Verödung dieses Stadtbereiches sowie die Entwicklung in ein reines oder allgemeines Wohngebiet verhindert werden. Weiterhin ist an diesen Standorten ein Ausschluss der Wohnnutzung im Erdgeschoss erforderlich, um zu verhindern, dass hier „tote Zonen“ entstehen, die den Zusammenhang der Einkaufsstraßen in Coesfeld unterbrechen und den Kundenstrom abreißen lassen. Zudem soll hiermit ein Beitrag zur Sicherung des Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Coesfeld – gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (am 14.04.2011 vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossen) – geleistet werden. Die Zweckbestimmung des Urbanen Gebietes nach § 6a Abs. 1 BauNVO bleibt hiervon unberührt gewahrt. Das Interesse von möglichen Eigentümern, ggf. Wohnungen auch im Erdgeschoss an diesen Standorten errichten zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen.

### 7.1.2 Kerngebiet

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

Der B-Plan Nr. 150/4 sieht für einen Teilbereich (siehe Planzeichnung) die Festsetzung von Kerngebieten vor und enthält folgende textliche Festsetzung:

- 1.2 Kerngebiet (MK)
- 1.2.1 In den festgesetzten Kerngebieten sind die gem. § 7 (2) Nr. 2 und 5 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) unzulässig.
- 1.2.2 In den festgesetzten Kerngebieten ist die gem. § 7 (3) Nr. 1 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässige Nutzung (Tankstellen, die nicht unter § 7(2) Nr. 5 BauNVO fallen) unzulässig.
- 1.1.3 In den festgesetzten Kerngebieten ist im Erdgeschoss jegliche Wohnnutzung unzulässig.
- 1.2.4 In den festgesetzten Kerngebieten sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Unterart „Bordelle“ sowie „bordellartige Betriebe“ unzulässig.

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

#### Begründung Ausschluss Vergnügungsstätten im Kerngebiet

Die BauNVO unterscheidet zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten. Diese Unterscheidung wurde durch die Rechtsprechung entwickelt<sup>5</sup>. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts<sup>6</sup> sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten zentrale Dienstleistungsbetriebe mit einem größeren Einzugsbereich und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar oder sollte jedenfalls erreichbar sein. Diese Standortanforderungen und die mit der Nutzung einhergehenden Immissionen rechtfertigen kerngebietstypische Vergnügungsstätten deshalb nur in Kerngebieten und ausnahmsweise in Gewerbegebieten.

---

<sup>5</sup> BVerwG, Urteil vom 25. November 1983 – 4 C 21/83 -, BauR 1984, 145-148, BVerwG, Beschluss vom 28. Juli 1988 – 4 B 119.88 -, BauR 1988, 693-694, BVerwG, Urteil vom 20. August 1992 – 4 C 57.89 -, ZfBR 1993, 35-36

<sup>6</sup> BVerwG, Urteil v. 20. August 1992 – 4C 57.89-, ZfBR 1993, 35-36

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

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

#### Begründung Ausschluss von Tankstellen im Kerngebiet

Im Kerngebiet sollen sowohl Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (gem. § 7 (2) Nr. 5 BauNVO) als auch die gem. § 7 (3) Nr. 1 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 5 BauNVO fallen unzulässig sein<sup>7</sup>. Die Begründung für den Ausschluss von Tankstellen im Kerngebiet ist dieselbe wie beim Ausschluss von Tankstellen im Urbanen Gebiet (siehe Kap. 7.1.1).

#### Begründung Ausschluss jeglicher Wohnnutzung im Erdgeschoss in den festgesetzten Kerngebieten

Innerhalb der festgesetzten Kerngebiete ist im Erdgeschoss eine Wohnnutzung unzulässig. Diese Festsetzung soll dazu beitragen, dass in diesem Bereich die gewachsene Nutzungsstruktur (die Erdgeschosslage ist überwiegend von Einzelhandelsbetrieben

---

<sup>7</sup> gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5, 6) BauNVO

und nicht störenden Gewerbebetrieben geprägt – in den Kerngebieten ist aktuell keine Wohnnutzung im Erdgeschoss vorhanden) erhalten und eine Verödung dieses Stadtbereiches verhindert wird. Weiterhin ist an diesen Standorten ein Ausschluss der Wohnnutzung im Erdgeschoss erforderlich, um zu verhindern, dass hier „tote Zonen“ entstehen, die den Zusammenhang der Einkaufsstraßen in Coesfeld unterbrechen und den Kundenstrom in diesen Bereichen abreißen lassen. Die Zweckbestimmung des Kerngebietes nach § 7 Abs. 1 BauNVO bleibt hiervon unberührt gewahrt. Das Interesse von möglichen Eigentümern, ggf. Wohnungen auch im Erdgeschoss an diesen Standorten errichten wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **7.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit**

Der B-Plan Nr. 150/4 enthält Festsetzungen zu maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie zur maximalen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen. Weiterhin wurden Geschossezahlen für die unterschiedlichen Bereiche im Plangebiet festgesetzt (siehe Planzeichnung).

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

Die Höhenfestsetzungen sollen zur Umsetzung der in Kapitel 2 beschriebenen Zielsetzung sowie der in Kapitel 6 beschriebenen Städtebaulichen Konzeption beitragen. Die Höhenfestsetzungen sollen damit sowohl zur Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen beitragen, als auch Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der zulässigen Baukörperhöhen schaffen.

### **7.2.2 Grundflächenzahl**

Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl bzw. GRZ<sup>8</sup> und Geschossflächenzahl bzw. GFZ) können

---

<sup>8</sup> Nach § 19 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.



gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Im B-Plan Nr. 150/4 wird in den festgesetzten Urbanen Gebieten (MU 1, siehe Planzeichnung) im heutigen Bestand die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO bezogen auf die Grundflächenzahl überschritten.

Die Überschreitung ist darauf zurückzuführen, dass die gewachsene Nachkriegsbebauung im Bebauungsplan der 1980er Jahre als Kerngebiete mit entsprechend höheren Ausnutzungsgraden (GRZ bis zu 1,0) realitätsnah festgesetzt wurde. Mit dem nun rechtlich erforderlichen Wechsel von Kerngebieten zur Ausweisung von Urbanen Gebieten soll aber keine Einschränkung der Grundflächenzahl durch den neuen B-Plan Nr. 150/4 erfolgen. Auch aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes und der vorliegenden Bestandssituation soll eine entsprechende Nachverdichtung weiterhin möglich sein. Damit soll zudem das Ziel, der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben, gestärkt werden. Daher werden hier die GRZ-Werte aus dem alten B-Plan Nr. 2 (inkl. 1. Änderung) in diesen neuen B-Plan Nr. 150/4 übernommen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2):

- MU 1, gekennzeichnete Bereich: GRZ von 1,0

#### Ausgleich der Überschreitung der Obergrenzen

Der Gesetzgeber verlangt in § 17 Abs. 2 BauNVO, dass eine Überschreitung der Obergrenzen durch Maßnahmen ausgeglichen wird, wenn die Überschreitung nicht durch Umstände bereits ausgeglichen ist. Bei dem B-Plan Nr. 150/4 handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein zusätzlicher Ausgleich für die Überschreitung der Obergrenzen aus § 17 Abs. 1 BauNVO ist nicht erforderlich.

#### Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

#### Auswirkungen auf die Umwelt

Eine Überschreitung der Obergrenze für die Grundflächenzahl ermöglicht eine höhere Versiegelung als es üblicherweise in Urbanen Gebieten vorgesehen wäre. Aufgrund der vorliegenden Bestandssituation, mit einer entsprechend hohen Versiegelung und der innerstädtischen Lage ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl hier weiterhin vertretbar. Eine Einschränkung des Orts- oder Landschaftsbildes ist aufgrund der vorliegenden Bestandssituation im Plangebiet nicht zu erwarten. Auch andere Öffentliche Belange, die einer Überschreitung entgegenstehen, sind nicht bekannt.

### **7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

#### **Bauweise**

Im Plangebiet wird mit Ausnahme weniger Bereiche – für die Gemeinbedarfsflächen der Lambertikirche und der Evangelische Kirche wird keine Bauweise vorgegeben (siehe Planzeichnung) – in den festgesetzten Baufeldern eine geschlossene Bauweise festgesetzt, so dass eine innenstadttypische bauliche Verdichtung umgesetzt werden kann und eine optimale Ausnutzung der Grundstücke erfolgen kann. Hiermit soll u.a. das Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung gefördert werden. Die Festsetzungen zur Bauweise aus dem alten B-Plan Nr. 2 (inkl. 1. Änderung) werden überwiegend übernommen und damit das zugrundeliegende städtebauliche Konzept weitergeführt.

#### **Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Um die bestehenden Gebäudefluchten und die einheitliche Gestaltung des Straßenbildes im Plangebiet zu sichern, werden anknüpfend an das bisherige

Bebauungskonzept des alten B-Plans Nr. 2 (inkl. Änderung) in den öffentlichen Straßen zugewandten Bereichen straßenseitige Baulinien festgesetzt (siehe Planzeichnung).

Auch im übrigen Bereich des Bebauungsplans werden zum überwiegenden Teil die Baugrenzen aus dem alten B-Plan Nr. 2 (inkl. 1. Änderung) übernommen und damit das bisherige Bebauungskonzept weitergeführt. In einigen Teilbereichen werden die Baugrenzen jedoch angepasst, um in diesen Teilbereichen die Baugrenzen an die heutigen Verhältnisse anzupassen oder den Eigentümern mehr bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Dabei wurde darauf geachtet, dass die Bestandsgebäude innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen und nicht von diesen durchschnitten werden, um mögliche Konflikte mit der Bestandsbebauung zu vermeiden.

In bestimmten Bereichen des Plangebietes (siehe Planzeichnung) wurden zudem Baulinien festgesetzt, die nur für bauliche Anlagen im Erdgeschoss gelten (ab dem 1. Obergeschoss ist diese Vorgabe nicht mehr anzuwenden). Hiermit sollen die vorhanden baulichen Anlagen bzw. Durchgänge und Arkaden in diesem Bereich gesichert werden.

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

Zudem werden folgende Festsetzungen getroffen:

*2.3 Überbaubare Grundstücksfläche*

*2.3.1 Durchfahrten und Arkaden sind vom 1. Obergeschoss an in Anpassung an die Nachbargebäude zu überbauen, wobei eine lichte Durchfahrtshöhe von 3,50 m nicht überschritten werden darf.*

*2.3.2 Folgende Ausnahmen von den festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen sind zulässig, und zwar in folgendem Umfang:*

*- Vordächer dürfen die Baulinie bzw. Baugrenze bis zu 1,50 m überschreiten. Die Höhe der auskragenden Teile über dem Fußgängerbereich muss mindestens 3 m betragen.*

*- Erker und ähnliche Vorbauten können bis 1,20 m die Baulinie bzw. Baugrenze überschreiten. Ihre Höhe über dem Gehweg muss mindestens 3 m betragen, ihre Breite darf 25 Prozent der Gesamtbreite des Gebäudes nicht überschreiten.*

*- An Gebäuden entlang der Bernhard-von-Galen-Straße sind Terrassenüberdachungen und Markisen in einer Tiefe von maximal 4,20 m zulässig (gemessen ab der Gebäudeaußenwand).*

Begründung Festsetzung Nr. 2.3.1

Im Plangebiet befinden sich mehrere Durchfahrten und Arkaden, die in Erdgeschosslage als öffentliche Verkehrsfläche (i.d.R. zur Erschließung Hinterhof) genutzt werden und ab dem 1. OG bebaut sind (Standorte siehe Planzeichnung). Um die bestehenden und potentielle Durchfahrten und Arkaden planungsrechtlich zu sichern, ist die Festsetzung Nr. 2.3.1 erforderlich.

Um eine einheitliche städtebauliche Entwicklung der Durchfahrten zu erreichen und zu hohe Durchbrüche der geschlossenen Gebäudefronten zu verhindern, wird festgelegt, dass Durchfahrten eine lichte Durchfahrtshöhe von 3,50 m nicht überschreiten dürfen.

Begründung der festgesetzten Ausnahmen von Baulinien und Baugrenzen

Gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO können im Bebauungsplan nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von Baulinien und Baugrenzen vorgesehen werden. Für Vordächer, Erker und ähnliche Vorbauten sind Ausnahmen von den Baulinien und Baugrenzen vorgesehen, um den Eigentümern ausreichend Gestaltungsspielraum bei der Gebäudeentwicklung zu bieten, den baulichen Bestand zu sichern und ein einheitliche Entwicklung des Ortsbildes zu gewährleisten. Diese Ausnahmen wurden aus dem alten B-Plan Nr. 2 übernommen, so dass das bisherige städtebauliche Konzept weitergeführt wird und sich der Umfang der Ausnahmen am baulichen Bestand orientiert.

Zusätzlich sollen an Gebäuden entlang der Bernhard-von-Galen-Straße Terrassenüberdachungen und Markisen in einer Tiefe von maximal 4,20 Meter zulässig sein, um hier die bestehende Terrassenüberdachung / Markise des Café Central (die eine genehmigte Tiefe von 4,20 m hat) planungsrechtlich abzusichern und entsprechende Überdachungen auch bei den übrigen Gebäuden entlang der Bernhard-von-Galen Straße zu ermöglichen.

#### **7.4 Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Der B-Plan Nr. 150/4 enthält folgende textliche Festsetzungen:

3. *FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN*  
*(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)*
- 3.1 *Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind die mit einem Erhaltungsgebot belegten Grünsubstanzen sowie die zur Anpflanzung belegten Flächen dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.*
- 3.2 *Dachflächen von ein- oder zweigeschossigen baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad (Flachdächer) sind flächendeckend und dauerhaft zu begrünen. Von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen sind Dachterrassen, Dachaufbauten und Flächen für technische Anlagen (wie z.B. Schornsteine, Entlüftungsanlagen, Antennen oder Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien wie z.B. Photovoltaikanlagen). Der Aufbau der Substratschicht sollte entsprechend der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen „Dachbegrünungsrichtlinie 2008“ erfolgen. Diese Richtlinie kann im Fachbereich 60 Planung, Bauordnung, Verkehr der Stadt Coesfeld eingesehen werden.*

#### Begründung „Mit einem Erhaltungsgebot belegte Grünsubstanzen“ (Festsetzung 3.1)

In dem B-Plan Nr. 150/4 werden am Standort der Lambertikirche 16 Bäume (siehe Planzeichnung) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB sowie 1 Baum auf dem Marktplatz als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Zudem werden gemäß Ratsbeschluss vom 07.11.2019 drei Bäume im Rathausinnenhof (2 Pyramiden-Hainbuchen und 1 Säulen-Hainbuche) sowie 15 Bäume (14 Feldahorn und 1 japanischer Schnurbaum) entlang der Bernhard-von-Galen-Straße als zu erhaltende Bäume planungsrechtlich gesichert (die im Rahmen der Umgestaltung der Bernhard-v-Galen-Straße gepflanzt wurden). Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 07.11.2019 beschlossen, dem Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen in der vorliegenden Form nicht zu folgen, jedoch

1. die sanierten Standorte der Hainbuchen im Rathausinnenhof,

2. die neuen Baumstandorte in der Bernhard-von-Galen-Straße und Münsterstraße und
3. die neuen Baumstandorte in der Hinterstraße planungsrechtlich zu sichern und
4. vor Beginn der Planung zum Ausbau weiterer Straßen und der Fußgängerzone in der Innenstadt eine umfassende Bestandsaufnahme der jeweiligen Baumstandorte anzufertigen und dem Rat zur Entscheidung (Planungsvorgabe) vorzulegen.

Die übrigen in dem Beschluss aufgeführten Baumstandorte werden im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ planungsrechtlich gesichert. Aufgrund des Beschlusses musste der Bebauungsplan Nr. 150/4 erneut öffentlich ausgelegt werden, da die zu erhaltenden Baumstandorte entlang der Bernhard-von-Galen-Straße und im Rathausinnenhof ergänzt und der räumliche Geltungsbereich hierzu um den Kreuzungsbereich Bernhard-von-Galen-Straße / Münsterstraße erweitert werden musste.

Die Erhaltung dieser Bäume ist sowohl aus Sicht des Umweltschutzes als auch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, da diese Bäume das Ortsbild an diesen Standort in besonderem Maße prägen und aufwerten.

Auf die planungsrechtliche Sicherung weiterer Bäume im Straßenraum (wie z.B. innerhalb der Fußgängerzone am Marktplatz) wurde verzichtet, um eine flexible Ausbauplanung im Planungsgebiet zu ermöglichen. Ebenso wird auf die Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen u.a. auch im Bereich des Marktplatzes verzichtet, so dass eine flexible Ausbauplanung ermöglicht wird und hierbei konkrete funktionale und technische Belange (wie z.B. die Durchführbarkeit des Wochenmarktes) berücksichtigt werden können.

#### Begründung Begrünung Flachdächer (Festsetzung Nr. 3.2)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB besteht die Möglichkeit Dachbegrünungen im Bebauungsplan festzusetzen. Die Festsetzung Nr. 3 zur Begrünung von Flachdächern bei ein- und zweigeschossigen baulichen Anlagen (Gebäude, Gargargen, Nebenanlagen etc.) ist darin begründet, dass die Begrünung von Flachdächern mehrere positive Effekte mit sich bringt, die eine städtebauliche Aufwertung der betroffenen Bereiche zur



Folge haben. Die Vorteile der festgesetzten Dachbegrünung bei Flachdächern überwiegen dabei dessen Nachteile.

Flachdächer und flach geneigte Dächer werden im Regelfall mit Materialien eingedeckt, die unerwünschte Nebeneffekte haben, wie z. B. starke Aufheizung im Sommer oder sofortiges Abfließen von Niederschlagswasser. Mit einem vergleichsweise geringen Aufwand kann diesem negativen Effekten durch eine Begrünung solcher Dächer begegnet werden.

Die Festsetzung der Dachbegrünung von Flachdächern soll auch einen Beitrag zur ökologischen und städtebaulichen Aufwertung des Plangebietes leisten. Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet durch eine dichte innerstädtische Bebauung mit einem hohen Versiegelungsgrad geprägt ist, gewinnt die städtebauliche Bedeutung der vorgesehenen Dachbegrünung an Relevanz.

Um den Eigentümern in der Ausgestaltung der Flachdächer ausreichend Spielraum bei der Ausgestaltung von Dachterrassen und der Installation möglicher Dachaufbauten und technischer Anlagen (wie z.B. Schornsteine, Entlüftungsanlagen, Antennen oder Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien wie Photovoltaikanlagen etc.) zu bieten sind diese Anlagen von der flächendeckenden Begrünungspflicht befreit.

Generell haben Dachbegrünungen sowohl ökologische als auch bautechnische Vorteile, die im Folgenden beispielhaft aufgeführt werden.

Ökologische Vorteile von Dachbegrünungen:

- sie können einen Beitrag zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse (Abmilderung von Temperaturextremen, Verbesserung Luftqualität, Erhöhung Verdunstung) leisten,
- sie können Regenwasser speichern, reduzieren Niederschlagsabflussspitzen und führen zu einer zeitverzögerten Abgabe an die Kanalisation,
- sie sind Standorte von Pflanzen,
- sie können Nahrungs-, Brut- und Ruheplatz für Tiere sein,
- sie können das Arbeits- und Wohnumfeld des Menschen verbessern.

Bautechnische Vorteile von Dachbegrünungen:

- sie können zur Verlängerung der Lebensdauer von Dächern beitragen,
- sie können zur Verbesserung der Wärmedämmung beitragen

Dachbegrünungen bringen allerdings auch Nachteile mit sich, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Mögliche Nachteile können z.B. sein:

- erhöhte Kosten für Dachbegrünung: Der Aufbau eines Gründaches bringt, verglichen mit der Herstellung eines konventionellen Flachdaches zusätzliche Kosten (Herstellungs- und Pflegekosten) mit sich. Die Kosten für eine Dachbegrünung hängen stark von dem Zustand, der Dachgröße, den individuellen Gestaltungswünschen und vom Aufbau des jeweiligen Daches ab. Daher lassen sich die Kosten für den Einzelfall nicht seriös prognostizieren. Die Kosten für eine extensive Dachbegrünung können etwa im Bereich von ca. 40-50 € pro m<sup>2</sup> liegen.
- erhöhte technische Anforderungen und damit auch höhere Kosten bei bestimmten Dächern (z. B. bei großen freitragenden Dächern),
- erhöhter Pflegeaufwand.

Die mit der Festsetzung der Dachbegrünung verbundenen Vorteile überwiegen deren Nachteile. Das Interesse von möglichen Eigentümern, ggf. keine Dachbegrünung der Flachdächer vornehmen zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen

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

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

Das Plangebiet liegt innerhalb der Coesfelder Innenstadt. Entsprechend sind Teile einiger Straßen (Schüppenstraße, Markt, Lambertiplatz und Teile der Bernhard-von-Galen-Straße) im zentralen Bereich des Plangebietes als Fußgängerzone ausgebaut und gewidmet. Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist über die vorhandenen städtischen Erschließungsstraßen gesichert. Das Plangebiet ist über die Straßen Kleine Viehstraße und Münsterstraße an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

### **8.2 Ruhender Verkehr**

Im Plangebiet befinden sich einige öffentliche Parkplätze, die über das bestehende Straßennetz erschlossen sind. Hierzu gehört die öffentliche Tiefgarage unterhalb des Marktplatzes (Marktgarage) mit Zu- und Abfahrt über die Bernhard-von-Galen-Straße, die ein wesentlicher Bestandteil des innerstädtischen Parkraumangebotes ist. Aktuell

sind keine planungsrechtlichen Veränderungen in Bezug auf die öffentlichen Parkplätze im Plangebiet vorgesehen.

### **8.3 Rad- und Fußwegenetz**

Durch das Plangebiet verlaufen mit der Fußgängerzone wichtige Fußwegeverbindungen, die auch zukünftig bestehen bleiben sollen. Die heute bestehende Fußgängerzone wird durch die Festsetzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich (siehe Planzeichnung) planungsrechtlich gesichert. Im Kreuzungsbereich Kleine Viehstraße / Neustraße / Lambertiplatz wird die vorhandene Fußgängerzone durch die Festsetzung im Bebauungsplan jedoch um die Fläche zwischen Lambertikirche, Ärztehäus/AWO und Fläche „kleiner Markplatz“ am Ochsen erweitert (siehe Planzeichnung). Hier soll die zum Fahren zur Verfügung stehende Fläche mit Pollern und Bänken begrenzt werden, um ein missbräuchliches Nutzen der Fläche zum Parken zu verhindern. Die Fußgängerzone soll auch weiterhin – entsprechend der heute vorhandenen Widmung der Fußgängerzone – durch den Radverkehr befahren werden, teilweise allerdings zeitlich eingeschränkt. Das bestehende Rad- und Fußwegenetz im Plangebiet soll unverändert erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.

### **8.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Über die an der Münsterstraße verkehrenden Buslinien ist das Planungsgebiet an das ÖPNV Netz angebunden. Die zum Plangebiet nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich im östlichen Plangebiet an der Münsterstraße angrenzend zur Lambertikirche bzw. auf der gegenüberliegenden Seite zwischen dem Gebäude Münsterstraße 15 und der Kreuzung Münsterstraße / Walkenbrückenstraße. Weiterhin ist der Coesfelder Hauptbahnhof ca. 700 m (Luftlinie) entfernt. Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist damit gegeben.

## **9. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**

### **Telekommunikation, Gas-, Strom-, Wasserversorgung**

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

### **Abwasserentsorgung**

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

### **Abfallentsorgung**

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

### **Löschwasserversorgung**

Über die im Netz der Stadtwerke Coesfeld zur Verfügung stehende Löschwassermenge wurde der Stadt Coesfeld von den Stadtwerken 2016 ein Löschwassermengenplan zur Verfügung gestellt. Gemäß Löschwassermengenplan steht für das Plangebiet aktuell eine Löschwassermenge von 192 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ (2008) Abschnitt 5 Grundschutz i.V.m. Tabelle 1 des Arbeitsblattes für das gesamte Plangebiet bzw. für die

- die als Kerngebiet festgesetzten Flächen (mit > 1 Vollgeschossen und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung) eine Löschwassermenge von 192 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich;
- die als Urbanes Gebiet festgesetzten Flächen (mit > 1 Vollgeschossen und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung) eine Löschwassermenge von 192 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich;
- die als Flächen für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Kirche) festgesetzten Flächen (mit > 1 Vollgeschossen und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung) eine Löschwassermenge von 192 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich.

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

## 10. Altlasten und Kampfmittelvorkommen

### Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich gemäß städtischem Altlastenkataster folgende Altlast:

Nr.	Standort	Kurzbeschreibung	Sachstand
314-Co66	Markt 2 (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 29, Flurstück 74)	Bodenverunreinigung Markt 2 in Coesfeld, Status: 5 - Altlast / SBV (bestätigt)	Gemäß Stellungnahme des Kreises Coesfeld bzw. der Unteren Bodenschutzbehörde vom 25.07.2019: „Im Rahmen einer Baumaßnahme wurde hier eine schädliche Bodenveränderung durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) festgestellt. Das verunreinigte Bodenmaterial wurde soweit es die vorhandene Bebauung zuließ ausgekoffert und ordnungsgemäß entsorgt. Eine Restbelastung ist weiterhin vorhanden. Das Grundwasser an diesem Standort ist ebenfalls mit LHKW verunreinigt. Die Gefährdungsabschätzung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser ist noch nicht abgeschlossen. D.h., dass zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht geklärt ist, ob es sich um eine lokale Grundwasserverunreinigung handelt oder ob die Schadstofffahne über die Grundstücksgrenzen hinaus geht.“

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde wird gemäß Stellungnahme vom 25.07.2019 darauf hingewiesen, dass die Grundwassernutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 150/4 nur nach Zustimmung durch die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld zulässig ist (ein entsprechender Hinweis ist zusätzlich auf der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 150/4 vermerkt). Weiterhin wird die Fläche gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Fläche, die erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist, im Bebauungsplan gekennzeichnet – wie seitens der Unteren Bodenschutzbehörde gem. Stellungnahme vom 25.07.2019 gefordert. Nähere Vorgaben bezüglich des Altlastenstandortes können auf Ebene des Bebauungsplans nicht gemacht werden, da der abschließende Festsetzungskatalog des § 9 BauGB hierzu keinerlei Regelungen zulässt. Weitere Altlastenstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt.

## **Kampfmittelvorkommen**

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

## **11. Umweltbelange**

### **11.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt**

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

#### **Thematik Immissionsschutz (Luftverunreinigungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen)**

Menschen sind ebenso wie die übrigen Schutzgüter gem. Bundes-Immissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen) zu schützen. Aktuell sind bezogen auf die Punkte Luftverunreinigungen, Licht, Wärme, Strahlen keine schädlichen Umwelteinwirkungen bekannt, auf die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens reagiert werden müsste. Mit Umsetzung des B-Plans Nr. 150/4 sind keine negativen Veränderungen diesbezüglich zu erwarten. Daher sind hier keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen notwendig.

#### **Thematik Lärmschutz**

Eine planbedingte Zunahme des Verkehrslärms für Grundstücke innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist aufgrund der Planung des B-Plans Nr. 150/4 nicht zu erwarten, da mit der Planung keine wesentlichen Veränderungen in Bezug auf die verkehrliche und schalltechnische Situation des Plangebietes verbunden sind. Die geringe verkehrliche Belastung des Plangebietes durch den MIV ist darauf zurückzuführen, dass große Teile des Plangebietes als Fußgängerzone ausgebaut sind (Markt, Schuppenstraße, Teile der Bernhard-von-Galen-Straße) und sich im Plangebiet nur Straßen mit vergleichsweise geringem Verkehrsaufkommen befinden. Aufgrund der



geringen verkehrlichen Belastung und dem Fehlen von lärmintensiven Betrieben innerhalb des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte<sup>9</sup> der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“ im Plangebiet nicht überschritten werden<sup>10</sup>. Eine Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

#### Lärmemissionen durch gewerbliche Betriebe

Mit Rechtskraft des B-Plans Nr. 150/4 werden in einem Teilbereich des Plangebietes (siehe Planzeichnung) die damals im Rahmen des B-Plans Nr. 2 festgesetzten Kerngebiete in Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO umgewandelt. Mit Umwandlung der zulässigen Art der baulichen Nutzung von Kerngebieten zu Urbanen Gebieten verändern sich auch die hier zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm, da diese an die Baugebietskategorien geknüpft sind. Nach Punkt 6.1 der TA-Lärm sind folgende Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden heranzuziehen:

- in Urbanen Gebieten: tags 63 db(A), nachts 45 db(A)
- in Kerngebieten: tags 60 db(A), nachts 45 db(A)

In urbanen Gebieten sind damit nach Punkt 6.1 der TA-Lärm am Tag (06.00 – 22 Uhr) 3 db(A) mehr zulässig als vorher in den Kerngebieten (nachts gelten die gleichen Richtwerte). Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur und der innenstadttypischen Verdichtung des Plangebietes wird eine solche Veränderung der zulässigen Immissionsrichtwerte als städtebaulich vertretbar eingestuft. Betriebe, die höhere Immissionen als die genannten Immissionsrichtwerte (für Urbane Gebiete) verursachen, sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### Sport- & Freizeitlärm

Mit Rechtskraft des B-Plans Nr. 150/4 sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Veränderungen in Bezug auf die Thematik Sport- und Freizeitlärm verbunden.

#### Gesamtbewertung Lärm- / Schallschutz

---

<sup>9</sup> Im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 sind die Orientierungswerte als Zielvorstellung schalltechnische Orientierungswerte vorgegeben. Die DIN 18005 enthält noch keine Orientierungswerte für das „neue“ Urbane Gebiet. Nach Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde (Kreis Coesfeld) sind hier die Orientierungswerte von Mischgebieten (tags 60 dB und nachts 50 bzw. 45 dB) anzusetzen.

<sup>10</sup> Die Vorgaben der 16. BIMSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sind bei dem Bau oder der wesentlichen Veränderung vorhandener öffentlicher Verkehrswege anzuwenden.

Im Vergleich zum Status-quo und zu den bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben des alten B-Plans Nr. 2 (inkl. seiner Änderung) werden insgesamt keine Veränderungen vorgenommen, die lärmtechnische Probleme erzeugen, welche durch vorbeugende Lärmschutzmaßnahmen gelöst werden müssten.

### **Thematik Freizeit / Erholung**

Mit der Umsetzung des B-Plans Nr. 150/4 sind keine negativen Auswirkungen auf den Freizeit- und Erholungswert des Plangebietes zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind daher bezogen auf diese Thematik nicht erforderlich.

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

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Zur Beurteilung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen und der biologischen Vielfalt wurde vom Büro Friedrich Pfeifer Feldbiologie/Ökologie eine artenschutzrechtliche Prüfung (vom 24.09.2018, siehe Anlage) erstellt. Die artenschutzrechtliche Prüfung ist als Anlage beigefügt und damit Bestandteil der Begründung.

#### Zusammenfassung Ergebnisse Artenschutzrechtliche Prüfung (siehe Anlage: Pfeifer 2018, Seite 8)

„Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung lässt sich wie folgt zusammenfassen. Aufgrund der Grundlagenerfassung und der bei den Begehungen gewonnenen Eindrücke kommt die Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) in der abschließenden Artenschutzrechtlichen Bewertung zu dem Schluss, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150/4 „Innenstadt – Bereich Marktplatz“ für das hier bezeichnete Plangebiet nicht gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen werden wird. Die Bebauungsplanung wird keine Auswirkungen auf die lokalen Populationen planungsrelevanter und sonstiger geschützter Tierarten haben. Im Übrigen gelten natürlich die gesetzlich vorgeschriebenen Regelungen für die Fälle, in denen in Zukunft Veränderungen an den Gebäudebeständen zur Betroffenheit von geschützten Vogelarten (z.B. mögliche Verluste von Brutgelegenheiten für Dohlen, Mauersegler) oder potentiellen Fledermausquartieren führen können. Für die aktuelle Bebauungsplanaufstellung müssen aus der Sicht des Artenschutzes keine artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen (etwa ASP II oder III) ergriffen werden. Auch wenn es aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht erforderlich ist, wird wegen der allgemeinen Wohlfahrtswirkung von Bäumen im städtischen Bereich zur naturnäheren Gestaltung des Marktplatzes eine ergänzende Bepflanzung mit Laubbäumen (z.B. Linden) empfohlen.“

Der B-Plan Nr. 150/4 wird gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt (siehe Kap. 3). Daher gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Weitere Maßnahmen in Bezug auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind nicht erforderlich.

### **11.3 Schutzgut Boden / Fläche**

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

### **11.4 Schutzgut Wasser**

#### **Thematik Oberflächengewässer / Hochwasserschutz**

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Damit der Überflutungsschutz im Rahmen der Umsetzung von Bauvorhaben ausreichend Berücksichtigung findet, wird folgender Hinweis in den B-Plan Nr. 150/4 aufgenommen:

#### **HINWEIS ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ**

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

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

## **Thematik Grundwasserschutz**

Im Planbereich und seinem Umfeld befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Trinkwasserschutzzonen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind bezogen auf die Thematik Grundwasserschutz nicht erforderlich.

Seitens des Kreises Coesfeld / Aufgabenbereich Grundwasser wird gemäß Stellungnahme vom 25.07.2019 folgender Hinweis zum Bebauungsplan Nr. 150/4 vorgebracht: „Die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke sollte vorrangig durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen in Betracht gezogen werden, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen. Sollte auf einzelnen Grundstücken die Nutzung von Erdwärme in Betracht gezogen werden, so ist dies ebenfalls in wasserrechtlicher in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.“ Zur Sicherung der vorgebrachten Belange wird ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 150/4 vermerkt.

## **Thematik Versickerung / Niederschlagswasserbeseitigung**

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

## **11.5 Schutzgut Luft und Klima**

Ausgeprägte Kaltluftentstehungsbereiche oder Flächen, die als bedeutende Frischluftproduzenten fungieren, sind u.a. auch aufgrund der innerstädtischen Lage im Planungsgebiet nicht vorhanden. Eine wesentliche Veränderung der lufthygienischen und klimatischen Situation ist durch die Planung nicht zu erwarten. Auch wird durch die Planung keine besondere Anfälligkeit des Plangebietes durch die Folgen des Klimawandels hervorgerufen. Die negativen Aspekte durch ggf. geringfügige bauliche Verdichtungen im Planungsgebiet führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut. Das derzeit bestehende Klima bleibt auch mit Umsetzung der Planung

voraussichtlich erhalten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft oder Klima sind nicht erforderlich.

### **11.6 Schutzgut Landschaft**

Die Landschaft des Planungsgebietes ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage überwiegend bebaut und deutlich vorbelastet. Freiflächen, die besonders schützenswert wären, liegen im Planungsgebiet nicht vor. Das Plangebiet ist bereits deutlich vorgeprägt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind aufgrund der starken Vorprägung des Planungsgebietes nicht erforderlich.

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

Folgende Denkmäler sind im Bereich des B-Plans Nr. 150/4 vorhanden und über die Denkmalliste der Stadt Coesfeld gesichert:

<b>Adresse</b>	<b>Beschreibung</b>
Schüppenstraße 4	Hausbesitzung Schüppenstraße Nr. 4 in Coesfeld (Denkmalliste der Stadt Coesfeld, Listenteil A, lfd. Nr. 38)
Marktkreuz auf dem Marktplatz	Marktkreuz (1961 erneuert) auf dem Marktplatz der Stadt Coesfeld (Denkmalliste der Stadt Coesfeld, Listenteil A, lfd. Nr. 84)
Kuchenstraße 24	die Ev. Kirche (ehem. Jesuitenkirche St. Ignatius) Bernhard-von-Galen-Straße / Kuchenstraße (Denkmalliste der Stadt Coesfeld, Listenteil A, lfd. Nr. 4)
Markt 8	Rathaus – Gebäude bis zur Nahtstelle zwischen 1. und 2. Bauabschnitt, Bauzeit um 1955 (Denkmalliste der Stadt Coesfeld, Listenteil A, lfd. Nr. 144)
Markt 15	die kath. Pfarrkirche St. Lamberti Marktplatz (Denkmalliste der Stadt Coesfeld, Listenteil A, lfd. Nr. 2)
Lambertiplatz 1	die Hausbesitzung der Kirchengemeinde St. Lamberti, Kreuzstraße 1 (Denkmalliste der Stadt Coesfeld, Listenteil A, lfd. Nr. 10)

Die gemäß Denkmalliste der Stadt Coesfeld im Plangebiet aktuell vorhandenen Denkmäler werden nachrichtlich in den B-Plan Nr. 150/4 übernommen.

Aufgrund ggf. vorliegender Einrichtungen von archäologischen Interesse im Plangebiet wird folgender Hinweis auf der Planzeichnung des B-Plans Nr. 150/4 vermerkt:

*Hinweis Denkmalschutz*

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

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

Da der alte B-Plan Nr. 2 im Bereich des Marktplatzes noch einen Denkmalsbereich festgesetzt hat, wurde die Erforderlichkeit für die Festsetzung eines Denkmalsbereiches oder einer Denkmalsbereichssatzung am Marktplatz durch die LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen – als zuständige Fachbehörde – geprüft. Gemäß schriftlicher Stellungnahme (siehe Anlage) seitens der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen vom 09.07.2018 wird nach fachlicher Überprüfung für den Marktplatz kein Denkmalsbereich gesehen. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind bezogen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter nicht erforderlich.

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

### **Thematik Störfallbetriebe**

Die Ansiedlung von Störfallbetrieben (gem. Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) ist nach den Festsetzungen des B-Plans Nr. 150/4 nicht zulässig. Weiterhin befinden sich im Umfeld des Planungsgebietes keine Störfallbetriebe. Im Coesfelder Stadtgebiet gibt es lediglich zwei Störfallbetriebe, die einen Achtungsabstand erfordern:

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

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



## **Thematik Hochwasserschutz / Starkregenereignisse**

Im Rahmen des Kapitels 11.4 wird die Thematik Hochwasserschutz beschrieben und bewertet. Damit der Überflutungsschutz im Rahmen der Umsetzung von Bauvorhaben ausreichend Berücksichtigung findet, wird ein Hinweis in den B-Plan Nr. 150/4 aufgenommen (siehe Kap. 11.4). Zusätzliche Maßnahmen zur Verminderung oder Verhinderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen vor schweren Unfällen oder Katastrophen, die im Rahmen des B-Plans festgesetzt werden müssten, werden nicht für erforderlich gehalten.

### **11.9 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern**

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

## **12. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 150/4 befindet sich in der Coesfelder Innenstadt und umfasst eine Fläche von ca. 25.913 m<sup>2</sup>. Diese Flächen verteilen sich auf die zukünftigen Nutzungen wie folgt:

Gesamtfläche	28.660 m <sup>2</sup>	100 %
Kerngebiet	9.670 m <sup>2</sup>	33,75 %
Urbane Gebiete	2.355 m <sup>2</sup>	8,23 %
Öffentliche Grünflächen	369 m <sup>2</sup>	1,29 %
Öffentliche Verkehrsflächen	7.425 m <sup>2</sup>	25,91 %
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich	6.585 m <sup>2</sup>	22,98 %
Gemeinbedarfsflächen	2.248 m <sup>2</sup>	7,84 %

## **13. Sonstige Belange / Hinweise**

### **Hinweis auf Denkmalschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ggf. Einrichtungen von archäologischem Interesse vorliegen. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die LWL – Archäologie für Westfalen (Außenstelle Münster) ist daher bei Bauvorhaben, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, in allen nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren möglichst frühzeitig zu beteiligen. Die LWL-Archäologie für Westfalen wird in jedem Einzelfall prüfen, ob ein Bodendenkmal gem. § 2 Abs. 5 DSchG NW betroffen ist. In diesem Fall ist eine archäologische Maßnahme bauvorbereitend oder baubegleitend in das Vorhaben zu integrieren. Dies betrifft auch die Kosten der archäologischen Maßnahme (§ 29 DSchG NW).

### **Hinweis auf Überflutungsschutz**

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

### **Hinweis auf Kampfmittelvorkommen**

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

### **Hinweis Einsichtnahme Vorschriften**

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

### **Hinweis auf Gestaltungssatzung Innenstadt**

Die aktuell rechtskräftige Gestaltungssatzung für die Innenstadt der Stadt Coesfeld (zzt. aktuelle Gestaltungssatzung ist am 12.07.2019 in Kraft getreten) ist ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten.

### **Hinweise mit Bezug Klimaschutz / Klimaanpassung**

Mit Bezug auf das am 08.11.2018 beschlossene „Integrierte Klimaschutz – und Klimaanpassungskonzept der Stadt Coesfeld“ werden gemäß Beschluss des Rates der Stadt Coesfeld vom 23.05.2019 Hinweise (Empfehlungen) im Bereich Energieeffizienz und Klimaschutz, Pflanzempfehlungen, Außenanlagengestaltung und Insektenfreundliche Beleuchtung in den vorliegenden B-Plan aufgenommen (Details siehe Planzeichnung).

### **Hinweise zum Grundwasser / Bodenschutz**

Gemäß Stellungnahme des Kreises Coesfeld vom 25.07.2019 wird folgender Hinweis zum Grundwasser und Bodenschutz in den Bebauungsplan Nr. 150/4 übernommen und auf der Planzeichnung vermerkt:

„Die Wasserversorgung der Einzelbaugrundstücke im Plangebiet sollte vorrangig durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen in Betracht gezogen werden, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen. Sollte auf einzelnen Grundstücken im Plangebiet die Nutzung von Erdwärme in Betracht gezogen werden, so ist dies ebenfalls in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.“

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld wird darauf hingewiesen, dass die Grundwassernutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 150/4 „Innenstadt – Bereich Marktplatz“ der Stadt Coesfeld nur nach Zustimmung durch die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld zulässig ist.“

## **Hinweise zum Brandschutz**

Gemäß Stellungnahme des Kreises Coesfeld vom 25.07.2019 wird folgender Hinweis zum Brandschutz in den Bebauungsplan Nr. 150/4 übernommen und auf der Planzeichnung vermerkt:

„Da im Plangebiet vereinzelt Gebäude mit Aufenthaltsräumen vorhanden sind, deren Fußböden zum Teil mehr als 7,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen bzw. deren zum Anleitern der Feuerwehr erforderliche Brüstungen mehr als 8,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen, ist sicherzustellen, dass die notwendigen Aufstellungs- und Bewegungsflächen für die Krafftdrehleiter der Stadt Coesfeld zur Sicherung des 2. Rettungsweges vorhanden sind und diese über ausreichend breite Zufahrten ungehindert mit Fahrzeugen der Feuerwehr erreichbar sind.

Die Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (Befestigung, Radien, Breiten, Aufstellplätze usw.) vorzuhalten und mit geeigneten Maßnahmen dauerhaft frei zu halten. Auf die Aufforderung des § 5 BauO NRW 2000 i.V.m. Punkt 5 VV BauO NRW 2000 bzw. § 5 BauO NRW 2018 i.V.m. der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ wird seitens der Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld hingewiesen.

Bei zukünftigen Ausbauplanungen bzw. baulichen Veränderungen des Straßenraumes sowie temporären Veranstaltungen (z.B. Aufstellung von Weihnachtsmarktständen oder Wochenmarktständen) innerhalb des Straßenraumes sind die erforderlichen Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen frei zu halten und die aufgeführten gesetzlichen Regelungen zu beachten.

Sind verkehrsberuhigte Maßnahmen vorgesehen, so sind sie so zu planen, dass der Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes nicht eingeschränkt oder behindert wird.

Eine Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld sollte vor Durchführung der jeweiligen Maßnahmen im Straßenraum erfolgen.“

Zudem wird seitens der Brandschutzdienststelle (Kreis Coesfeld, Schreiben vom 25.10.2019) darauf hingewiesen, „dass die Decke der unterhalb des Marktplatzes befindlichen Tiefgarage für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast bis zu 100 kN und

einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 160 kN ausreichend tragfähig sein muss, sofern bei einem Brand angrenzender Gebäude Fahrzeuge der Feuerwehr wie z.B. Hubrettungsfahrzeuge die Decke der Tiefgarage befahren müssen.“

## 14. Gutachten, Fachbeiträge

Für diesen Bebauungsplan Nr. 150/4 „Innenstadt – Bereich Marktplatz“ werden folgende Gutachten bzw. Fachbeiträge verwendet und sind damit Bestandteil der Begründung:

- Höhenplan / -aufnahme zum B-Plan Nr. 150/4 „Innenstadt – Bereich Marktplatz“ (Urheber: öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Wolfgang Bodem, Borke-ner Straße 132 A, 48653 Coesfeld; durchgeführt am 29.11.2018)
- Artenschutzrechtliche Prüfung zum B-Plan Nr. 150/4 „Innenstadt-Bereich Marktplatz“ (Urheber: Friedrich Pfeifer, Feldbiologie / Ökologie, Gutachten vom 24.09.2018)
- Stellungnahme der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen vom 09.07.2018


Stadtverwaltung Coesfeld

Aufgestellt im April 2019

Der Bürgermeister

Fachbereich 60 -Planung, Bauordnung, Verkehr-

im Auftrag



David Naim