

1/7/2004

Protokoll zur Bürgeranhörung

• Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Am Berkelbogen“

Am 30/6/2004, um 18:00 Uhr, im Großen Sitzungssaal des Rathauses, Markt 8.

Teilnehmer: lt. Anwesenheitsliste
sowie

Hr. Manteuffel (Stadt Coesfeld)

Hr. Richter (Stadt Coesfeld)

Hr. Manteuffel eröffnete die Versammlung und begrüßte die Anwesenden. Im Anschluss daran erläuterte Hr. Richter die Planunterlagen.

In der nachfolgenden Diskussion wurden im Wesentlichen folgende Punkte besprochen:

Festlegung der Baugrenzen / zul. Höhe der Baukörper

Hr. Manteuffel erklärte auf Nachfrage, dass die Baugrenzen dazu dienen überbaubare Flächen auszuweisen und dass die Festlegung nach städtebaulichen Kriterien wie z. B. Baufluchten oder die zulässige Höhe der zukünftigen Baukörper erfolgt. Außerdem können auch bauordnungsrechtliche Gründe wie z. B. erforderliche Abstände aufgrund von Vorgaben durch den Brandschutz ausschlaggebend sein.

Auf Nachfrage wurde zugesagt, die unterschiedlichen Festlegungen hinsichtlich der zulässigen Höhe der Baukörper noch mal zu prüfen.

Schutz der angrenzenden Wohnbebauung

Hr. Manteuffel und Hr. Richter erklärten die textlichen Festsetzungen und machten deutlich, dass die zukünftigen Nutzungen dahingehend eingeschränkt sind, dass bei Neuansiedlungen oder Änderungen nur solche Betriebe zulässig sind, die keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnnutzung darstellen. Die Verträglichkeit ist durch eine gutachterliche Stellungnahme / Einzelfallprüfung nachzuweisen.

Begrünung im Randbereich der „Borkener Straße“

Hr. Richter erklärte, dass es sich bei der „Borkener Straße“ um eine Haupterschließungsachse innerhalb des Stadtgebietes handelt und dass auch aus diesem Grund eine Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes wichtig ist. Zu diesem Zweck ist die Anpflanzung von Bäumen in Pflanzbeeten festgesetzt. Dabei werden die vorhandenen Grundstückszufahrten und der beabsichtigte Straßenumbau der „Borkener Straße“ berücksichtigt.

Zulässige Nutzungen

Bei der Erläuterung der Planunterlagen wurde darauf hingewiesen, dass Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zulässig sind. Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 14/2/2002 auf Grundlage des Einzelhandelsgutachtens entsprechende Beschlüsse gefasst, die durch diesen Bebauungsplan umzusetzen sind. In den textlichen Festsetzungen sind die nicht zulässigen Sortimente oder Nutzungen aufgeführt. Hr. Manteuffel erläuterte weiterhin, dass für die vorhandenen Betriebe im Rahmen des Bestandsschutzes Erweiterungen in bestimmten Größenordnungen möglich sind. Darüber hinaus wurde mit den Anwesenden darüber gesprochen, dass z. Zt. noch untersucht wird, inwieweit „Fachmarktzentren“ mit nicht nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sind.

Die Frage ob in dem Gebiet Wohngebäude zugelassen werden können wurde verneint. Hr. Manteuffel erklärte, dass ausnahmsweise gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung in einer untergeordneten Größe „Betriebsleiterwohnungen“ innerhalb der gewerblich zu nutzenden Baukörper möglich sein werden.

Im Anschluss an die Diskussion erläuterte Hr. Manteuffel das weitere Vorgehen im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren. Er legte dar, dass bei den nachfolgenden Schritten (öffentliche Auslegung) ebenfalls eine Beteiligung der Bürger vorgesehen ist.

Das Protokoll wird auch im Internet auf den Seiten der Stadt Coesfeld zu finden sein. Einzelheiten können darüber hinaus mit den Mitarbeitern des Fachbereiches 60 besprochen werden.

Er bedankte sich bei den Anwesenden und beendete die Versammlung gegen 19:15 Uhr.

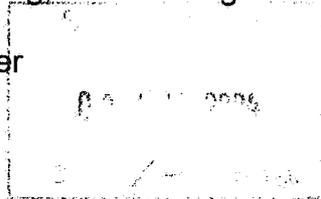


Martin Richter

Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Stadt Coesfeld
Fachbereich Planung, Bauordnung
und Verkehr
z. Hd. Herrn Richter
Postfach 1843

48638 Coesfeld



Abteilung: 361 - Regionalentwicklung u.
Bauleitplanung

Aktenzeichen:
Auskunft: Martina Stöhler
Gebäude: I, Friedrich-Ebert-Str. 7, 48651 Coesfeld
Zimmer-Nr.: 219a
Telefon: 02541 / 18-6101 (Ortsnetz Coesfeld)
02594 / 9436-6101 (Ortsnetz Dülmen)
02591 / 9183-6101 (Ortsnetz Lüdingh.)

Telefax: -6199
E-Mail: martina.stoehler@kreis-coesfeld.de
Internet: www.kreis-coesfeld.de

Datum: 01.07.2004

Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Berkelbogen“

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Richter,

seitens des Kreises Coesfeld bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Berkelbogen“ grundsätzlich keine Bedenken.

Die **Untere Landschaftsbehörde** weist darauf hin, dass der Vergleich mit dem Luftbild erkennen lässt, dass die bei Ziffer 4 im Ausgangszustand als „Schotter-, Kies-, Sandfläche, wassergeb. Decke“ bezeichnete Fläche sich größtenteils als Ufergehölz darstellt. Dieser Flächenanteil kann nicht, wie geplant, zur Brachfläche aufgewertet werden. Die Ausgleichsbilanz ist zu überprüfen.

Der Fachdienst **Oberflächengewässer** hält es für sinnvoller, dass die Fläche zwischen Berkel und Grenze des Überschwemmungsgebietes als Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesen wird.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Sörries

Umbulagen überarbeitet!

Konten der Kreiskasse Coesfeld:

Sparkasse Coesfeld 59 001 370 (BLZ 401 545 30)
Volksbank Coesfeld-Dülmen eG 14 960 600 (BLZ 401 631 23)

Sie erreichen uns ...

Mo. - Do. 8.30 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr
Fr. 8.30 - 12.00 Uhr

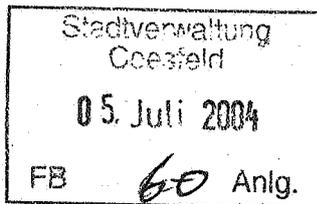


StUA Münster . Postfach 84 40 . 48045 Münster

Hausanschrift
Nevinghoff 22 . 48147 Münster

☎ 0251/2375-0 . Fax: 0251/2375-222

Stadt Coesfeld
Der Bürgermeister
Markt 8



48653 Coesfeld

Durchwahl: 2375-284

Mein Zeichen: 24.2/2-1.3/V109-Hi

Auskunft erteilt: Herr Hisler

Datum: 02. Juli 2004

- wird berücksichtigt! -

Bauleitplanung

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Am Berkelbogen“

Beteiligung gemäß §4(1) BauGB

Dortiges Schreiben vom 28.05.2004 - Ihr Zeichen: ohne

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich der o.g. Bauleitplanung nehme ich aus der Sicht des Staatlichen Umweltamtes Münster wie folgt Stellung:

Südlich des Plangebietes schließt sich unmittelbar Wohnbebauung an, diese genießt den immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes.

Zum Schutz dieser Wohnbebauung ist die Textliche Festsetzung Nr. 1 aufgenommen worden:
Aufgrund der vorhandenen Gemengelage sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die ihre Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung durch gutachterliche Stellungnahme / Einzelfallprüfung nachgewiesen haben.

e-mail : poststelle@stua-ms.nrw.de oder X-400: C=de, A=dbp, P=dvs-nrw, O=stua-ms, S=poststelle

Kernarbeitszeit von 8.30 - 12.00 Uhr und 13.30 - 15.00 Uhr

Mit dem Bus ab Hauptbahnhof Linie 17 bis Haltestelle Arbeitsamt. Mit der DB Richtungen Gronau und Rheine bis Haltepunkt Nord.

Bei Schadensfällen in den Bereichen Immissionsschutz, Wasser- und Abfallwirtschaft und Bodenschutz außerhalb der Dienstzeit:

☎ 0201-714488 (Nachrichtenbereitschaftszentrale Essen)

Durch diese Festsetzung sind jedoch auch für nicht störende gewerbliche Nutzungen i.S. § 6 BauNVO gutachterliche Untersuchungen durchzuführen.

Ich rege daher an, das ausgewiesene Gewerbegebiet nach dem Abstandserlass 1998 mit der Festsetzung „unzulässig Betriebe und Betriebsteile der Abstandsklassen I bis VII“ zu gliedern.

Die Abstandsklasse VII kann dann durch eine Festsetzung gem. § 31 (1) BauGB ausnahmsweise, bei Nachweis der Sicherstellung des Immissionsschutzes, zugelassen werden.

Hierdurch wird eine Nachweispflicht nur für Betriebe festgesetzt, die in der Lage sind, erhebliche Umwelteinwirkungen in der benachbarten Wohnbebauung hervorzurufen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

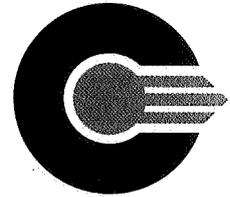


(H. H. H.)

unterlegen in Abstimmung mit dem STUA genehmigt!

Keine Stellungnahme von STUA zu den
Überschulungsgebieten → Zuständig Kreis Coe

Gespr. Hr. H. H. 7/7/04 



**Stadtwerke
Coesfeld**

Strom · Erdgas · Wasser

Stadtwerke Coesfeld GmbH
Dülmener Straße 80
48653 Coesfeld

Telefon 0 25 41 / 9 29-0
Telefax 0 25 41 / 9 29-1 00

Internet: <http://www.stadtwerke-coesfeld.de>

E-mail:
Info@stadtwerke-coesfeld.de

Stadtwerke Coesfeld GmbH · Postfach 1861 · 48638 Coesfeld

Stadt Coesfeld
Fachbereich 60
Markt 8

48653 Coesfeld



Ihr Zeichen/Datum

Unser Zeichen
BÜ/Scho

Sachbearbeiter
Bernd Büning

Durchwahl
929-261

Datum
29.06.2004

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Am Berkelbogen“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes werden von Seiten der Stadtwerke Coesfeld GmbH keine Bedenken erhoben.

Wir gehen davon aus, dass die unter Punkt 6 aufgeführte Löschwassermenge aus der nahe gelegenen Berkel entnommen wird.

Sollte aus dem Netz der Stadtwerke Coesfeld GmbH ebenfalls Löschwasser entnommen werden merken wir an, dass sich die Verhältnisse im Trinkwassernetz durch eine Reihe von Maßnahmen, die auch durch außerhalb unseres Unternehmens liegende Umstände bedingt sein können, ändern können. Wir übernehmen als Betreiber der technischen Anlagen der Trinkwasserversorgung keine Gewähr für eine störungsfreie Löschwasserversorgung.

Bezüglich der Anpflanzung von Bäumen entlang der Borkener Straße weisen wir darauf hin, dass die Lage der Versorgungsleitungen, insbesondere der Hausanschlussleitungen, zu berücksichtigen ist.

Mit freundlichen Grüßen
STADTWERKE COESFELD GmbH

i. V.

Hubert Meinker

i. V.

Andreas Böhmer



EMAS
GEPRÜFTES
UMWELTMANAGEMENT
Reg.-Nr. D-156-00034



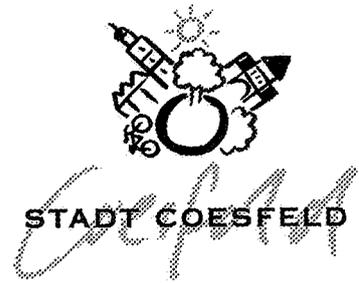
DIN EN ISO 14001
UMWELTMANAGEMENTSYSTEM



DIN EN ISO 9002
QUALITÄTSMANAGEMENTSYSTEM

Geschäftsführer:
Direktor Hans-Werner Hadick

Handelsregister:
Amtsgericht Coesfeld HRB 1488
USt.-IdNr.: DE 124468709



AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR: 109
"AM BERKELBOGEN"

BEGRÜNDUNG

ENTWURF / ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
AUGUST | 2004

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und Geltungsbereich	3
2. Raumplanung / vorbereitende Bauleitplanung	4
3. Künftige bauliche Nutzung	4
4. Verkehr und Erschließung	5
5. Einzelhandel	6
6. Ver- und Entsorgung des Gebietes	8
7. Eingriff in Natur und Landschaft / Umweltverträglichkeitsprüfung	9
7.1. Eingriff in Natur und Landschaft	9
7.2. Umweltverträglichkeitsprüfung	9
8. Altlasten und Kampfmittel	10
9. Denkmalschutz	10
10. Kosten und Finanzierung	10
11. Flächenbilanz	10
12. Bodenordnung	11

Die betroffenen Flächen werden ausschließlich gewerblich genutzt. Das gesamte Umfeld ist durch die vorhandenen Straßenflächen (Borkener Straße und Konrad-Adenauer-Ring) und durch die im Süden angrenzende Wohnbebauung geprägt. Trotz dieser im Laufe der Jahre entstandenen Gemengelage sind bislang keine Konflikte bekannt. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird dieser Zustand weiter abgesichert. Zusätzlich wird mittel- und langfristig auch eine gestalterische Aufwertung des Randbereiches der Borkener Straße angestrebt

2. Raumplanung / vorbereitende Bauleitplanung

Im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) von 1995 ist Coesfeld als Mittelzentrum dargestellt. Coesfeld ist Schnittpunkt mehrerer Entwicklungsachsen. Von der Zentralität her nimmt Coesfeld als Kreisstadt im westlichen Münsterland mit ca. 36.000 Einwohnern und einer Flächengröße von etwa 14.100 ha eine hervorgehobene Stellung ein. Die sich hieraus ergebenden Aufgaben und Funktionen für die Stadt und das Umland berücksichtigt der Gebietsentwicklungsplan „*Teilabschnitt Münsterland*“. Der Gebietsentwicklungsplan ist seit dem 25.11.1998 genehmigt. Er stellt für das Plangebiet einen Wohnsiedlungsbereich dar.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld weist für das gesamte Plangebiet gewerbliche Baufläche aus. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist somit gewährleistet.

3. Künftige bauliche Nutzung

Entsprechend den Ausweisungen im Flächennutzungsplan ist eine Nutzung als Gewerbegebiet vorgesehen. Aufgrund der relativ geringen Abstände zu der angrenzenden Wohnbebauung kann der Mindestabstand zwischen Wohnen und Gewerbe von 100 m (Abstandserlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft) nicht eingehalten werden.

Wegen des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme ist diese Situation mit den Einschränkungen durch den Bebauungsplan jedoch auch zukünftig vertretbar, zumal in diesem Bereich bislang keine erheblichen Nachteile oder erhebliche Belästigungen in der Umgebung aufgetreten sind.

Um diese Situation weiter abzusichern, sind die zulässigen Nutzungen durch die Festlegung von Abstandsklassen, gemäß dem derzeit gültigen Abstandserlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, einzuschränken. Diese Forderung wird durch die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan umgesetzt.

Bei der Neuansiedlung oder Nutzungsänderung sind dann nur solche oder ähnliche Betriebe zulässig, die keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die im Umfeld befindlichen Wohnnutzungen darstellen.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Sicherung und die Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes. Als Haupterschließungsachse innerhalb des Stadtgebietes kommt der Borkener Straße hier eine besondere Bedeutung zu.

Zu diesem Zweck werden sowohl hinsichtlich der Grüngestaltung als auch hinsichtlich der Gestaltung der Baukörper und der Werbeanlagen ortstypische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die in diesem Bereich, speziell auf dem Grundstück der Telekom und im Randbereich der Berkel, vorhandenen Grünstrukturen sind zu erhalten und aufzuwerten. Bei dem Grundstück der Telekom befinden sich die so festgesetzten Bereiche im südlichen Grundstücksteil und stellen somit den notwendigen Abstand zur Wohnbebauung dar. Die Festsetzung erfolgt als Grünflächen mit Pflanzgebot bzw. als Sukzessionsflächen zur Erhaltung der vorhandenen Situation im Überschwemmungsbereich der Berkel. Zusätzliche Anpflanzungen sind nur bei Neuanlagen von Stellplatzflächen oder im Randbereich der Borkener Straße erforderlich.

Durch diese Maßnahme wird der Eingriff in den Naturhaushalt soweit wie möglich minimiert. Einzelheiten zur Lage der Flächen und Flächengrößen sind aus der als Anlage beiliegenden Eingriffsbilanzierung zu entnehmen. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Flächen im Plangebiet bereits heute überwiegend versiegelt sind.

In dem Bebauungsplan wird die Verwendung von gebietstypischen Materialien vorgegeben und in den textlichen Festsetzungen genauer definiert. Dieses städtebauliche Ziel wird auch bei der Festlegung der zulässigen Baukörperformen verfolgt. Sowohl die Festsetzungen bzgl. der max. Gebäudehöhen als auch die Festsetzungen zur Dachneigung und bezüglich der zulässigen überbaubaren Flächen orientieren sich an den im Umfeld vorhandenen Gebieten und Baukörpern. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass sich die neu entstehenden Gebäude in das vorhandene Umfeld einfügen werden.

Es sind keine Betriebe geplant, die besondere umweltrelevante Probleme mit sich bringen.

4. Verkehr und Erschließung

Das zukünftige Gewerbegebiet ist an das überörtliche Straßennetz direkt an die Borkener Straße (K 46) oder über die Straße Am Berkelbogen an die Borkener Straße angeschlossen. Von dort sind der Konrad-Adenauer-Ring (B 474) sowie stadtauswärts die B 525 problemlos zu erreichen.

Durch die Anordnung von Grünflächen mit Pflanzgeboten im Randbereich der Borkener Straße werden die heute vorhandenen Grundstückszufahrten in ihrem Bestand gesichert. Die textlichen Festsetzungen sind so ausgelegt, dass kleinere Verschiebungen, abgestimmt auf den tatsächlichen Bedarf, ebenfalls möglich sind

5. Einzelhandel

Der Einzelhandel hat inzwischen für die Stadtentwicklung erhebliche Bedeutung. Insbesondere der Strukturwandel im Handel mit Konzentration von mehreren Geschäftseinheiten, Filialisierung, immer größer werdenden Verkaufsflächen in Verbindung mit Standorten außerhalb der Zentren hat in der Regel negative Auswirkungen auf die Stadtstruktur. Diese Auswirkungen sind auch in Coesfeld zu spüren. Wenn vor diesem Hintergrund keine städtebauliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung erfolgt, können Nachfolgenutzungen entstehen, durch welche die bisherigen Zentrumsstrukturen negativ tangiert würden. Dies gilt sowohl für die Innenstadt als auch für die Nahversorgung der Wohngebiete.

Um die Gesamtenwicklung städtebaulich steuern zu können, hat der Rat der Stadt Coesfeld am 14.02.2002 ein städtebauliches Umsetzungskonzept zur Einzelhandelsentwicklung und Zentrenstruktur als Leitlinie für die Bauleitplanung auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Ziffer 10 BauGB beschlossen. Im Planbereich gibt es zur Zeit keine Bestrebungen Einzelhandelsobjekte anzusiedeln, da sich die Situation aber auch durch Betriebsaufgaben oder Eigentümerwechsel ändern kann, soll schon jetzt, wie auch in allen umliegenden Bereichen bereits durchgeführt, Einzelhandel über den bestehenden Grad hinaus ausgeschlossen werden. Eine Zweckentfremdung von vollnutzbaren Industrie- und Gewerbeflächen, die zur Schaffung oder Sicherung von Arbeitsplätzen gebraucht werden ist nicht zu verantworten. Diese Entwicklung würde zudem die Bemühung unterlaufen, die Attraktivität des Stadtzentrums zu sichern und außerdem die Tragfähigkeit von räumlich ausgeglichenen Versorgungsstrukturen in den Nebenzentren gefährden.

Ziel ist es sicherzustellen, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht ohne Einflussnahme der städtischen Entwicklungsplanung ablaufen kann. Insbesondere sind solche Branchen der kritischen Beurteilung zu unterziehen, die negative Folgen auf den Einzelhandel in der Innenstadt mit sich bringen. Hierzu zählen Einzelhandelsbetriebe, die der Erstversorgung der Bevölkerung dienen, aber auch solche Betriebe, die Güter der mittel- und langfristigen Versorgung anbieten.

Die bereits genannten städtebaulichen Ziele stehen im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung. Das Landesentwicklungsprogramm NW (LEPro NW) fordert für großflächigen Einzelhandel im § 24 Abs. 3, die Zuordnung sowohl räumlich wie funktional zu Siedlungsschwerpunkten.

Das Gewerbegebiet Am Berkelbogen erfüllt diese Bedingungen aufgrund seiner Lage nicht. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,2 km. Auch im Gebietentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster (Teilabschnitt Münsterland) kommt zum Ausdruck, dass großflächige Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich in das örtliche Zentrengefüge integriert und vorrangig innerhalb des Wohn- und Siedlungsbereiches untergebracht werden sollen.

Durch die zugrundeliegende Fassung der Baunutzungsverordnung von 1990 ist zunächst grundsätzlich sichergestellt, dass Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen werden dürfen.

Bei der im Einzelhandelserlass vom 07.05.1996 definierten Agglomeration - das Zusammenwirken mehrerer kleinerer Betriebe (entweder im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang errichtet, oder zu vorhandenen Betrieben hinzutretend bzw. betriebserweiternd) - wird bereits deutlich, dass wesentliche Auswirkungen (vergleichbar den vorgenannten Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben) durchaus eintreten können, was im Grundsatz städtebaulich jedoch völlig unerwünscht und somit zu verhindern ist.

Eine bestimmte Nutzungen ausschließende Festsetzung ist nur dann planerisch gerechtfertigt, wenn das vorgegebene Ziel (z. B. Sicherung und Entwicklung eines innerstädtischen Bereiches) aus prognostischer Sicht überhaupt erreicht werden kann.

Um mehr konkrete Entscheidungsgrundlagen zu bekommen, hat der Rat der Stadt Coesfeld die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) beauftragt, ein neues Einzelhandelsgutachten zu erarbeiten. Die Ergebnisse des Gutachtens sind im Mai 2001 vorgestellt worden. Auf dieser Ergebnisgrundlage hat der Rat bei seinen Grundsatzbeschlüssen am 14.02.2002 als Leitziel für die dezentralen Lagen südlich der B 525 und der sonstigen Gewerbegebiete beschlossen, Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der Listenteile A und B des Einzelhandelserlasses vom 07.05.1996 auszuschließen.

Von dem Ratsbeschluss wird in diesem speziellen Fall dahingehend abgewichen, dass bestimmte, im Listenteil B aufgeführte Sortimente hier nicht ausgeschlossen sind. Dabei handelt es sich um die Warengruppen Teppiche / Campingartikel / Tiernahrung und Zooartikel.

Der Verkauf dieser Produkte ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 zulässig, da in dem zu schützenden Innenstadtbereich keine derartigen Sortimente vertrieben werden. Somit ist die Sicherung und Entwicklung eines innerstädtischen Bereiches durch ausschließende Festsetzungen nicht erforderlich und nicht begründet.

Für die in diesem Gebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Warensortimenten sind im Rahmen des Bestandsschutzes, Erweiterungen der Verkaufsflächen um max. 10 % / höchstens 200 m² Verkaufsfläche bis zu einer Gesamtgröße einzelner Objekte von 670 m² (Obergrenze "großflächige Handelsbetriebe"), zulässig. Davon darf die Fläche für Randsortimente die Größe von 20 m² nicht überschreiten.

Weiterhin ist der Ausschluss aller Arten von Vergnügungsstätten und Gastronomiebetriebe vorgesehen. Da der Betrieb von derartigen Anlagen im Wesentlichen in den Abendstunden oder am Wochenende stattfindet, wären Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung vorprogrammiert.

Zusätzlich ist durch Kioske oder stationäre Imbisswagen eine mit der Wohnbebauung unverträgliche Zunahme des Fahrzeugverkehrs und eine weitere Verfestigung des Einzelhandelsstandortes, entgegen den Ratsbeschlüssen zur Umsetzung des Einzelhandelsgutachtens, zu erwarten.

In dem Plangebiet sollen durch textliche Festsetzungen die allgemein zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen

- Gastronomiebetriebe (einschließlich Kiosk, stationäre Imbisswagen)
- Vergnügungsstätten im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

sowie der Einzelhandel mit folgenden Sortimentsgruppen:

1. Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation,
2. Kunst, Antiquitäten
3. Baby-, Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro-/Haushaltswaren (einschließlich Lampen und Leuchten)
6. Foto, Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
8. Musikalienhandel
9. Uhren, Schmuck
10. Spielwaren, Sportartikel
11. Lebensmittel, Getränke
12. Drogerie-, Kosmetik-, Haushaltswaren
13. Blumen
14. Tiere

ausgeschlossen werden.

6. Ver- und Entsorgung des Gebietes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine grundlegenden Änderungen des Entsorgungssystems notwendig. In der Borkener Straße und in der Straße Am Berkelbogen befindet sich eine Mischkanalisation, die für die Aufnahme der zusätzlich anfallenden Wassermengen ausgelegt ist.

Es handelt sich um Grundstücke die bereits vor dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut wurden. Die vorhandenen Gebäude sind alle dort angeschlossen. Die Kanäle sind für möglichen Erweiterungen oder Neubauten bereits ausreichend groß bemessen.

Die Verpflichtung der Grundstückseigentümer das unbelastete Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten würde aus technischen oder wirtschaftlichen Aspekten (gewachsene Strukturen, fehlende Flächen und überwiegend versiegelte, gewerblich genutzte Grundstücke) zu einem unverhältnismäßig großen Aufwand führen.

Aus den v.g. Gründen hat die Entwässerung durch Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal zu erfolgen.

Die Abfallbeseitigung ist durch eine städtische Satzung geregelt. Der bei der Produktion oder beim Handel entstehende Abfall wird gemäß den Vorgaben der kommunalen Abfallbeseitigung ordnungsgemäß entsorgt.

Das Bebauungsplangebiet ist an die bestehenden Versorgungseinrichtungen Gas, Wasser und Strom der Stadtwerke Coesfeld angeschlossen bzw. anzuschließen.

Die Löschwasserversorgung ist im hier notwendigen Grundschutz sichergestellt (3.200 Liter pro Minute / Borkener Str. und 1.600 Liter pro Minute / Am Berkelbogen). Zusätzlich kann die „Berkel“ als natürliche Entnahmekstelle genutzt werden.

7. Eingriff in Natur und Landschaft / Umweltverträglichkeitsprüfung

7.1. *Eingriff in Natur und Landschaft*

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits heute überwiegend bebaut und werden ausschließlich gewerblich genutzt. Die Flächen sind aus ökologischer Sicht als nicht besonders hochwertig einzustufen. Eine Ausnahme bildet der Baum- und Gehölzbestand am Rande der Berkel. Diese Überschwemmungszone wird als Sukzessionsfläche festgesetzt. Maßgeblich ist hier das derzeit gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet. Bauliche Anlagen oder die Lagerung von Materialien jeglicher Art sind dort nicht zulässig.

Weitere Biotopstrukturen befinden sich lediglich in geringem Umfang innerhalb der vorhandenen, im Bebauungsplan als "private Grünflächen" festgesetzten Bereiche.

Die Eingrünung und Durchgrünung ist ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen und gestalterischen Aufwertung dieses Bereiches. Speziell an der Borkener Straße aber auch im Bereich zukünftiger Stellplatzanlagen sind Baumpflanzungen und Pflanzgebote von besonderer Bedeutung.

Die Nutzung als Gewerbe und Industriegebiet mit einem hohen Anteil versiegelter Flächen darf nicht außer Acht gelassen werden. Letztendlich wird der Ausgleich innerhalb des Plangebietes angestrebt und auch erreicht. Aufgrund der vorgefundenen Situation mit überwiegend versiegelten Flächen und Bereichen mit überwiegend geringen ökologischen Wertigkeiten, wird sich die Situation, wenn auch nur in kleinen Schritten verbessern. Die wertvollen Flächen im Randbereich der Berkel sind auf jeden Fall als Sukzessionsflächen für die Natur gesichert. Weitere Einzelheiten zur Lage und zu den Flächengrößen sind aus den beiliegenden Unterlagen zur Eingriffsbilanzierung zu entnehmen.

7.2. *Umweltverträglichkeitsprüfung*

Am 27.07.2002 wurde durch den Bundestag das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz beschlossen.

Punkt 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes führt aus, dass beim Bau einer Industriezone für Industrieanlagen, für die der Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für die in den sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG für ein Vorhaben im Innenbereich erforderlich wird.

Als Prüfwert gilt gemäß 18.8 die zulässige überbaubare Fläche von 20.000 m². Dieser Wert wird nicht erreicht. Die überbaubare Fläche wird bei ca. 15.000 m² liegen.

Die geplante Novellierung des Baugesetzbuches EAG-Bau (Europarechtsanpassungsgesetz-Bau) wird ab dem 20.07.2004 rechtswirksam. In der Überleitungsvorschrift und in dem § 244 wird geregelt, dass vor diesem Datum begonnene Bauleitplanverfahren nach dem geltenden Recht beendet werden können, wenn sie bis zum 20.07.2006 abgeschlossen sind. Der Bebauungsplan Nr. 109 wird vermutlich noch 2004, spätestens 2005 rechtskräftig. Somit ist eine Vorprüfung bzw. eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, ist bei der geplanten Nutzung nicht zu rechnen

8. Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das ehemalige Grundstück der "Stoffdruckerei Crone" (Borkener Str. 63). Für dieses Grundstück ist eine Altlastensanierung durchgeführt worden. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Sonstige Altlasten sind in diesem Bereich nicht bekannt.

Wegen der strategischen Bedeutung des Industriestandortes, ist durch Kriegshandlungen der Alliierten mit einer Kampfmittelbelastung zu rechnen. Die Überprüfung des Gebietes durch den Kampfmittelräumdienst ist erforderlich.

9. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

10. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Coesfeld entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Investitionskosten.

11. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,4 ha, die sich folgendermaßen in die Einzelnutzung gliedert:

1. gewerbliche Baufläche	18.565 m ²	78,5 %
2. Grünflächen (incl. Sukzes.)	3.815 m ²	16,0 %
3. Verkehrsfläche	1.165 m ²	5,0 %
4. Flächen für Versorgungsanl.	121 m ²	0,5 %
5. Gesamtfläche	23.666 m ²	100,0 %

12. Bodenordnung

Die Bodenordnung erfolgt im Wege der Katasterfortschreibung. Die wesentlichen Flächen stehen im Eigentum der ansässigen Betriebe.

Stadtverwaltung Coesfeld
Aufgestellt im August 2004
Der Bürgermeister
Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung, Verkehr

im Auftrag



Martin Richter

Eingriffsbilanzierung

zum Bebauungsplan Nr. 109 "Am Berkelbogen"

Planungsstand: Juli 2004

Ausgangszustand des Untersuchungsraums

Fächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor					Gesamtwert	Einzelflächenwert
					aAu	Stö	BV	LB	ges.		
1	1.1	Gewerbe-, Verkehrs-, Versorgungsfl. / versiegelt	17.961 qm	0,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0		
2	4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	2.900 qm	2,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2,0	5800,0
3	5.3	Brachflächen > 15 Jahre	450 qm	6,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	6,0	2700,0
4	1.3	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergeb. Decken	1.300 qm	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1300,0
5	1.3	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergeb. Decken	775 qm	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	775,0
6	5.3	Brachflächen > 15 Jahre	280 qm	6,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	6,0	1680,0
Gesamtfläche:			23.666 qm								
Gesamtflächenwert A:										12255,0	

Eingriffsbilanzierung

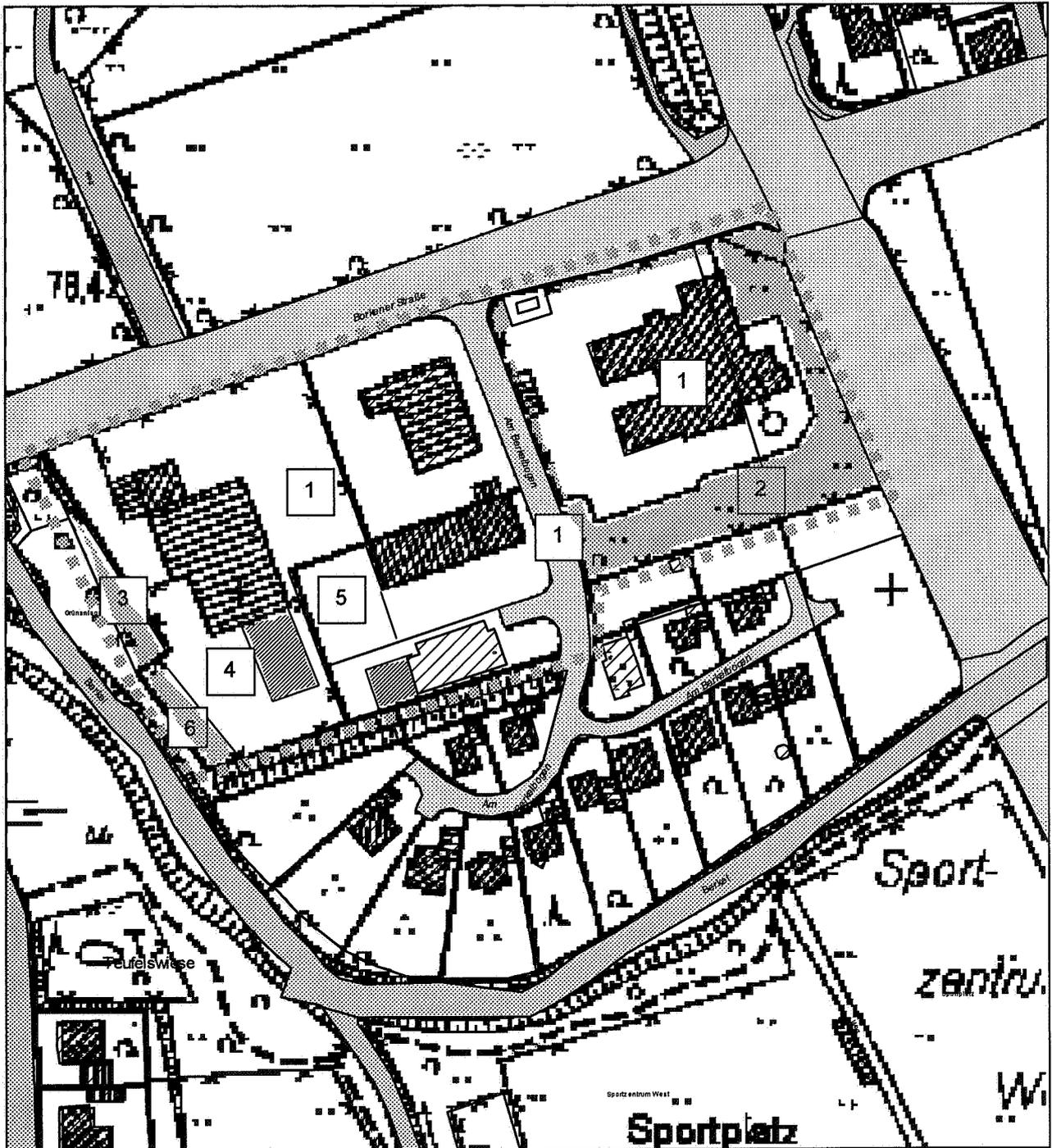
zum Bebauungsplan Nr. 109 "Am Berkelbogen"

Planungsstand: Juli 2004

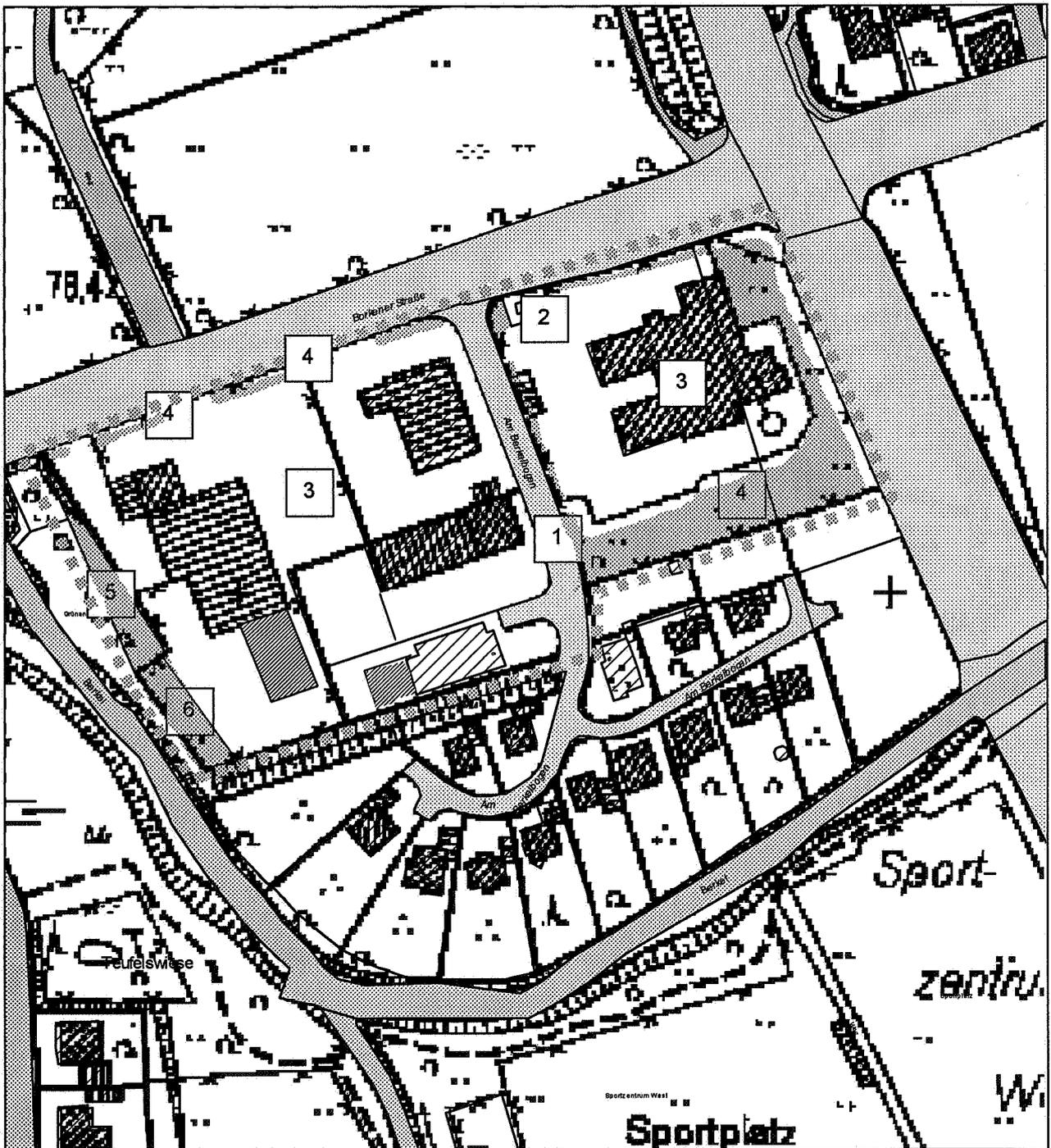
Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Fächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor					Gesamtwert	Einzelflächenwert
					aAu	Stö	BV	LB	ges.		
1	1.1	Verkehrsfläche versiegelt	1.165 qm	0,0							
2	1.1	Fläche für Versorgungsanlagen	121 qm	0,0							
3	1.1	Gewerbl.Baufläche 18.565qm / GRZ 0,6 /									
		zul.GRZ mit Überschr.0,8 =14.852qm versiegelt	14.852 qm	0,0							
	1.3	18.565qm - 14852qm =3.713qm	3.713 qm	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	3713,0
4	4.3	Grünflächen in Gewerbegebieten (incl. Bäume)	2.985 qm	2,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2,0	5970,0
5	5.3	Brachflächen > 15 Jahre	450 qm	6,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	6,0	2700,0
6	5.1	Brachflächen < 5 Jahre	380 qm	6,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	6,0	2280,0
		Baumpflanzungen für neuanzulegende Stellplätze									
		bleiben zunächst unberücksichtigt.									
Gesamtfläche:			23.666 qm								
										Gesamtflächenwert B:	14663,0
										Gesamtflächenwert A:	12255,0
										Gesamtbilanz C:	2408,0

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes
Juli 2004



Zustand nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes
Juli 2004





Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109 "Am Berkelbogen"

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB "Gewerbegebiet" (§ 8 BauNVO))

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Gewerbegebiet nach den Eigenschaften der produzierenden Betriebe und Anlagen gegliedert.

Die Gliederung erfolgt nach der Abstandsliste zum Abstandserlaß NRW vom 2-4-1998. Im Bebauungsplan sind die in den einzelnen Bereichen **nicht zulässigen** Betriebe und Anlagen aufgeführt. Die Abstandsliste ist auf dem Plan mit abgedruckt.

2. Ausnahmen nach § 31 BauGB

Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII zulässig, wenn ihre Unschädlichkeit durch Einzelgutachten nachgewiesen wird. Sonstige von der Abstandsliste nicht erfasste Betriebe sind ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass ihr Störgrad der im Plan festgesetzten Abstandsklasse entspricht.

3. Zulässigkeit sonstiger Nutzungen

Gemäß § 1 BauNVO sind die nach § 8 BauNVO zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen

- Gastronomiebetriebe (einschl. Kiosk, stationäre Imbisswagen)
- Vergnügungsstätten i.S. von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

sowie der Einzelhandel mit folgenden Sortimentsgruppen

1. Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
 2. Kunst, Antiquitäten
 3. Baby-, Kinderartikel
 4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
 5. Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro-, Haushaltswaren einschl. Leuchten
 6. Foto, Optik
 7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Badeartikel, Kunstgewerbe
 8. Musikalienhandel
 9. Uhren, Schmuck
 10. Spielwaren, Sportartikel
 11. Lebensmittel, Getränke
 12. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
 13. Blumen
 14. Tiere
- ausgeschlossen.

Ausnahme

Eine Ausnahme ist gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für den Einzelhandel vorgesehen, der im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet bereits ansässigen Gewerbebetrieb ausgeübt wird. Folgende Obergrenzen dürfen nicht überschritten werden:

10 % der Hauptbetriebsfläche, jedoch höchstens 200 m² Verkaufsfläche (VK).

Für bestehende Einzelhandelsbetriebe, die unter Punkt 3 genannte Sortimentsgruppen vertreiben, sind Erweiterungen bis zu einer Gesamtgröße von maximal 670 m² Verkaufsfläche zulässig. Innerhalb dieser 670 m² Verkaufsfläche, darf die Größe der Verkaufsfläche für Nebensortimente max. 20 m² betragen.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze

In den Bereichen, für die eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt ist, sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise festgesetzten Grenzabstände gem. Landesbauordnung NW einzuhalten.

5. Pflanzgebot / Grünflächen / Wasserflächen / Einfriedigungen

Die als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzten Bereiche sind der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen. Bauliche Anlagen sowie die Lagerung von Materialien jeglicher Art sind in dieser Fläche ausgeschlossen.

Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen. Für je angefangene 6 Stellplätze ist ein großkroniger, bodenständiger Laubbaum - Linde (*Tilia cordata* "Rancho") oder - Spitzahorn (*Acer platanoides*) H, 3xv, StU 18-20 cm zu pflanzen.

Die entlang der Borkener Straße festgelegten Standorte sind mit hochstämmigen, heimischen Gehölzen - Linde (*Tilia cordata* "Rancho") - H, 3xv, StU 18-20 cm in regelmäßigen Abständen zu bepflanzen. Die genauen Standorte sind auf die örtliche Situation (Zufahrten, Umbau Borkener Straße) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

Alle gemäß zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen zu bepflanzen Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen (Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen) flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Alle Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall ist unmittelbar durch Neuanpflanzung mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen. Sämtliche Anpflanzungen haben in der direkt nachfolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Nebenanlagen gem. BauNVO (wie z.B. Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen, Lager-, Abstellplätze, Werbe- und Informationsschilder, Masten ...) nicht zulässig.

Einfriedigungen sind nur mit einem max. 2,00 m hohen "Stahlgitterzaun" angrenzend an die Verkehrsflächen zulässig. Bezugshöhe ist das jeweilige, natürliche Geländeniveau.

5. Höhe baulicher Anlagen

Soweit Gebäudehöhen festgelegt sind, handelt es sich um maximal zulässige Höhen, gemessen vom natürlichen Geländeniveau bis zur höchsten Stelle des Baukörpers.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) ist ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass keine Beeinträchtigungen der im Nahbereich verlaufenden Richtfunktrasse erfolgt.

6. Werbeanlagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Werbeanlagen und Informationsschilder nicht zulässig. Ausgenommen davon ist firmenbezogene Eigenwerbung bis zu einer Gesamtgröße von 2 m², dabei ist von der äußeren Kante der Anlage bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten.

Die Gesamtgröße der Werbeanlagen und Informationsschilder innerhalb der überbaubaren Flächen darf max. 2% der gesamten Fassadenfläche des Gebäudes betragen. Die Anordnung und Gestaltung der Anlagen ist auf die Architektur und Gliederung der Gebäude abzustimmen. Materialien und Farben, die eine hochglänzende, eine grelle oder eine Signalwirkung ergeben, sind unzulässig. Oberhalb der Gebäudekanten sind Werbeanlagen nicht zulässig.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Belastung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgt zugunsten des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld und der Stadtwerke Coesfeld GmbH. Eine Überbauung dieser Flächen ist ausgeschlossen.

B. Festsetzungen gem. § 86 Landesbauordnung NW und nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Äußere Gestaltung der Baukörper

Die Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude müssen aus Mauerwerk, Putz, Metall oder Sichtbeton bestehen.

Materialkombinationen mit Stahl und Glas sind zulässig.

C. Festsetzungen nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG NW)

Das im Plangebiet auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in die Mischwasserkanalisation der Straßen "Am Berkelbogen" und "Borkener Straße" einzuleiten

D. Hinweise

1. Denkmäler

Falls bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfundamente aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist dieses der Stadt Coesfeld (Untere Denkmalbehörde) und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster) unverzüglich anzuzeigen.

2. Anlagen an Bundes- und Landesstraßen

Werbeanlagen, Informationsschilder, Beleuchtungs- und Schaufensteranlagen sind innerhalb eines Abstandes bis zu 20 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 474 nicht zulässig. Innerhalb eines Abstandes von bis zu 40 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 474 ist jede dieser Anlagen vom Straßenbaulastträger gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu genehmigen.